EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Stjørdal	Oppdragsnr.	83260125
Addresse	Ringbanen 26		
Postnr.	7514	Sted	STJØRDAL
Selgers navn	Kjell Wåtland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

mai 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år og 2 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

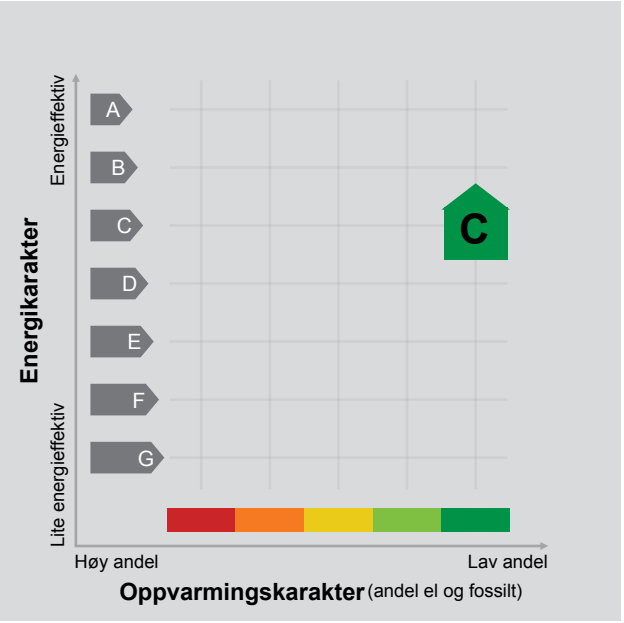
Dato	19.08.2026
Signert av	*Kjell Wåtland*

Initialer selger:
K W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Ringbanen 26
Postnummer	7514
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	449
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301110643
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	8def2bd0-7085-4419-b5ed-2a1388b85a6f
Dato	19.04.2024
Innmeldt av	Multiconsult AS v/ INE TØNNESSEN STRAUMBOTN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparedusj

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ringbanen 26
Postnummer: 7514
Sted: STJØRDAL
Kommune: Stjørdal
Bolignummer: H0404
Dato: 19.04.2024 6:38:05
Energimerkenummer: 8def2bd0-7085-4419-b5ed-2a1388b85a6f

Kommunenummer: 5035
Gårdsnummer: 107
Bruksnummer: 449
Seksjonsnummer: 20
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301110643

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe hvitevarer, velg produkter med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, der A er minst energikrevende, og A+, A++ er enda mindre energikrevende.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke brukes. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysning slik at lyset automatisk går av/på etter dagslyset. Eventuelt kan det monteres bevegelsessensorer som slår på lyset ved bevegelse og skrur seg av etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 4: Skifte til sparedusj

Bytt til sparedusj for å begrense bruken av varmtvann.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Ringbanen 26
Postnummer: 7514
Sted: STJØRDAL
Kommune: Stjørdal
Bolignummer: H0404
Dato: 19.04.2024 6:38:05
Energimerkenummer: 8def2bd0-7085-4419-b5ed-2a1388b85a6f

Kommunenummer: 5035
Gårdsnummer: 107
Bruksnummer: 449
Seksjonsnummer: 20
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301110643

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	62 m²
Areal tak	87 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	87 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	230 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	19,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	24.01.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,96 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,96 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	45 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,58
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Trondheim (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Ine T. Straumbotn

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	36,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	3,5 kWh/år
Pumper	1,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	103,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 611 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	110,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 677 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	108,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 469 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 311 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 299 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 611 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,4 %

Innkalling til ordinært årsmøte

INNKALLING

De innkalles herved til ordinært årsmøte for 2024 for Sameiet Hangaren 6. Årsmøtet avholdes i kantinen hos Gjensidige i Kjøpmanssgata 10,Stjørdal 24.06.2025, klokken 17:00.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt.

1.3 Valg av referent

Forslag til vedtak: Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt.

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var kr 0,-

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Ove Holme til 2025 (på valg)

Styremedlem Olga Guittaut til 2025 (på valg)
Styremedlem Malin Aasan til 2025 (på valg)
Styremedlem Hilde Berdahl til 2025 (på valg)

4.1 Valg av styreleder

Styreleder Ove Holme til 2025 (på valg)

Det må velges styreleder for to år.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Olga Guittaut til 2025 (på valg)
Styremedlem Malin Aasan til 2025 (på valg)
Styremedlem Hilde Berdahl til 2025 (på valg)

Det må velges styremedlemmer.

4.3 Valg av varamedlem

Det er ingen varamedlemmer i styret.

4.4 Valg av valgkomité

Det er ikke etablert valgkomité.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Røyking på balkong og fellesområdet.

Det er ønskelig å sette rammer for røyking som er til sjenanse for andre beboere i Hangaren Sameie. Dette grunnet ventilasjonsanlegg som har inntak på balkong og kan sjenere
andres inneluft.

Styrets innstilling: Dette tilføyes husordensreglene til Hangaren Sameie:

For leietakere: Røyking er forbudt både innvendig og utvendig for alle leietakere. Eier
står ansvarlig å skrive dette i leiekontrakter. Hvis røyking skjer uansett, så må huseier
avslutte leieforholdet med denne leietakeren innen 3 mnd (beregnet fra første dato av
neste måned) fra dato styre ga beskjed om ulovlig røyking. Røyking må da skje på et sted som ikke sjenerer andre beboere helst utenfor Hangaren fellesområde.

For leilighetseiere som bor i egen leilighet: Røyking på egen balkong er ikke tillatt etter kl.22.00 dersom det medfører vesentlig ulempe for andre beboere, som ved at røyk går
inn i andres ventilasjonsanlegg og påvirker andres inneluft. Det skal tas ekstra hensyn
dersom det bor barn i tilstøtende/berørte leilighet og derfor røyking på balkong er ikke
tillatt etter kl.20.00. Røyking må da skje på et sted som ikke sjenerer andre beboere helst utenfor Hangaren fellesområde.

5.2 Løse hunder i fellesområdet

Beboere er bekymret for barna sine. Det er ønskelig med båndtvang hele året på fellesområder.

Styrets innstilling: Dette tilføyes i pkt. 6 i husordensreglene:
Det er båndtvang i Sameie Hangaren. Dette gjelder for alle hunder.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	280 748	0
B. Årets endring disponible midler	**280 748**	**0**
C. Disponible midler UB	**280 748**	**0**

Omløpsmidler	386 069	0
- Kortsiktig gjeld	105 321	0
C. Disponible midler	**280 748**	**0**

Resultat 2024 Sameiet Hangaren 6 933029441

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		334 956	0	274 653	504 170
Andre leieinntekter		39 280	0	39 280	58 920
TV/Internett		69 707	0	75 040	122 880
Målingsbaserte inntekter		47 269	0	93 220	207 160
Andre driftsinntekter		200 000	0	0	0
Sum inntekter		**691 212**	**0**	**482 193**	**893 130**
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar		0	0	14 853	22 820
Forretningsførerhonorar		36 800	0	36 800	56 850
Andre forvaltningstjenester		0	0	2 500	5 000
Vedlikehold	1	68 200	0	110 666	166 500
Renhold, fellesareal		18 614	0	39 000	58 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	0	1 667	2 000
TV/Internett		75 730	0	75 040	122 880
Forsikring	2	24 579	0	26 667	40 000
Energi og strøm		2 665	0	26 667	40 000
Brensel, fjernvarme, olje		49 291	0	93 220	127 160
Kommunale avgifter	3	93 378	0	0	170 000
Andre driftsutgifter	4	41 480	0	41 780	61 420
Sum driftskostnader		**410 736**	**0**	**468 860**	**873 130**
Driftsresultat		**280 476**	**0**	**13 333**	**20 000**
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		275	0	0	0
Rentekostnad		3	0	0	0
Resultat av finansinntekt og -kostnad		**272**	**0**	**0**	**0**
Resultat som overføres fri egenkapital		**280 748**	**0**	**13 333**	**20 000**
Av dette overføres til fond	6	-13 333	0	0	0

Balanse 2024 Sameiet Hangaren 6 933029441

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	37 996	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		348 073	0
Sum omløpsmidler		**386 069**	**0**
SUM EIENDELER		**386 069**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Hangaren 6 933029441

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond/ avsetninger	6	13 333	0
Årets resultat		267 415	0
Sum egenkapital		**280 748**	**0**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 875	0
Leverandørgjeld		88 447	0
Sum kortsiktig gjeld		**105 321**	**0**
SUM GJELD		**105 321**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**386 069**	**0**

31.12.2024
Boligbyggelaget Midt

Sted:_____, dato:_____

Ove Holme Leder	Olga Guittaut Styremedlem	Hilde M. Berdahl Styremedlem

Malin Sørmo Aasan
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor innbetalt oppstartkapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponibl midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Sameier med vedtak om ulike avsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha avsetningen klassifisert som fond under egenkapita og midlene er inkludert i disponible midler. Vedtak om avsetning gjøres i årsmøte, i hht foreslåtte avsetninger

Sameiets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	68 200	0
Sum	**68 200**	**0**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 2 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringspremie	24 579	0
Sum	**24 579**	**0**

Note 3 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	93 378	0
Sum	**93 378**	**0**

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Driftskostnader parkeringskjeller	39 280	0
Bank og kortgebyrer	2 200	0
Sum	**41 480**	**0**

Note 5 - Andre fordringer

	2024	2023
Andre kortsiktige fordringer	30 000	0
Forskuddsbetalt	7 996	0
Sum	**37 996**	**0**

Note 6 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Av dette er kr. 13 333,- avsatt til fremtidig vedlikehold

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hangaren 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hangaren 6

Styreleder	Ove Holme (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Olga Guittaut (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Hilde M. Berdahl (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Malin Sørmo Aasan (sign.)	01.04.2025

Boligbyggelaget midt

Telefon: 74 07 31 80
Epost: hei@bomidt.no
www.bomidt.no

Avdeling Verdal:
Vektargata 3
Pb 213, 7651 Verdal

Avdeling Levanger:
Kirkegata 25
Pb 213, 7651 Verdal

Avdeling Steinkjer:
Brugata 2
Pb 213, 7651 Verdal

Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, _____ gir _____ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i _____
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den . . . . /. . . . /. . . .

_____
Sted, dato

_____
Underskrift, fullmaktsgiver

_____
Underskrift, fullmaktshaver

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hangaren 6

Møtetid: Fredag 05.06.2026 - klokken 12:00

Sted: digitalt på MinSide (https://bomidt.bbl.no/minside/)

Kommentarperiode åpner 30. mai klokken 12.00 og stenger 1. juni kl 12.00.
Stemmeperiode åpner 3. juni kl 12.00 og stenger 5. juni kl 12.00.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Tore Hernes valgt til møteleder

1.3 Valg av referent

Forslag til vedtak: Trond Even Einmo fra Boligbyggelaget Midt valgt til referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Forslag til vedtak: Hilde Margrethe Berdahl signerer protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige årsmøte frem til i dag

Forslag til vedtak: Total godtgjørelse for hus A, B, C, D, E, F, G, Fellesareal og Parkeringskjeller ble kr 50 000,- til styreleder og kr 30 000,-. til hvert styremedlem.

For hus F utgjør dette kr 7 055,- til styreleder og kr 4 233,- til hvert styremedlem (fordelt etter hvor mange enheter det er i hver blokk).

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Tore Hernes til 2028
Styremedlem Ben Cato Malkenes til 2028
Styremedlem Hilde Margrethe Berdahl til 2028
Styremedlem Anne Veronica Hansen til 2026 (på valg)
Styremedlem Trine Helene Hansen til 2027

4.1 Valg av styreleder

Styreleder Tore Hernes er ikke på valg

Forslag til vedtak: Tore Hernes gjenstår som styreleder til 2028

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Anne Veronica Hansen er på valg for 2 år og ønsker ikke gjenvalg

Forslag til vedtak: Anne Veronica Hansen går ut av styret

- -

Kun saker som er angitt i innkallingen kan behandles på årsmøtet.
Signert protokoll vil bli gjort tilgjengelig på MinSide.

28.05.2026
Sameiet Hangaren 6
styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	280 748	0
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	80 234	280 748
B. Årets endring disponible midler	**80 234**	**280 748**
C. Disponible midler UB	**360 981**	**280 748**

Omløpsmidler	378 313	386 069
- Kortsiktig gjeld	17 332	105 321
C. Disponible midler	**360 981**	**280 748**

Resultat 2025 Sameiet Hangaren 6 933029441

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		501 984	334 956	504 170	388 900
Andre leieinntekter		58 920	39 280	58 920	27 327
TV/Internett		107 784	69 707	122 880	122 640
Målingsbaserte inntekter		59 117	47 269	207 160	151 000
Andre driftsinntekter		0	200 000	0	0
Sum inntekter		**727 805**	**691 212**	**893 130**	**689 867**
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar		15 738	0	22 820	0
Forretningsførerhonorar		54 640	36 800	56 850	59 700
Andre forvaltningstjenester		3 944	0	5 000	5 000
Andre fremmede tjenester		2 086	0	0	0
Vedlikehold	1	84 439	68 200	166 500	80 000
Renhold, fellesareal		38 744	18 614	58 500	41 400
Verktøy, driftsmatriell, inventar		223	0	2 000	0
TV/Internett		116 052	75 730	122 880	122 640
Forsikring	2	36 200	24 579	40 000	44 700
Energi og strøm		15 599	2 665	40 000	20 000
Brensel, fjernvarme, olje		75 396	49 291	127 160	103 000
Porto		1 160	0	0	800
Kontingenter		717	0	0	800
Kommunale avgifter	3	139 985	93 378	170 000	151 000
Andre driftsutgifter	4	63 567	41 480	61 420	30 827
Sum driftskostnader		**648 490**	**410 736**	**873 130**	**659 867**
Driftsresultat		**79 315**	**280 476**	**20 000**	**30 000**
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		967	275	0	0
Rentekostnad		48	3	0	0
Resultat av finansinntekt og -kostnad		**919**	**272**	**0**	**0**
Resultat som overføres fri egenkapital		**80 234**	**280 748**	**20 000**	**30 000**
Av dette overføres til fond	7	-20 000	-13 333	0	0

Balanse 2025 Sameiet Hangaren 6 933029441

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	5	5 720	0
Andre kortsiktige fordringer	6	25 248	37 996
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		347 344	348 073
Sum omløpsmidler		**378 313**	**386 069**
SUM EIENDELER		**378 313**	**386 069**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond/ avsetninger	7	33 333	13 333
Opptjent egenkapital		267 415	267 415
Årets resultat		60 234	0
Sum egenkapital		**360 981**	**280 748**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 951	16 875
Leverandørgjeld		6 381	88 447
Sum kortsiktig gjeld		**17 332**	**105 321**
SUM GJELD		**17 332**	**105 321**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**378 313**	**386 069**

31.12.25
Boligbyggelaget Midt

Verdal, 25.03.2026

Tore Hernes Styreleder	Ben Cato Malkenes Styremedlem	Trine Helene Hansen Styremedlem
Anne Veronica Hansen Styremedlem	Hilde Margrethe Berdahl Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor innbetalt oppstartkapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler/arbeidskapital er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen p de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, or det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Sameier med vedtak om ulike avsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha avsetningen klassifisert som fond under egenkapita og midlene er inkludert i arbeidskapitalen. Vedtak om avsetning gjøres i budsjettet i hht foreslåtte avsetninger

Sameiet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har ikke ansatte som påvirker kravet til rapportering av årsverl

Sameiets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Vedlikehold

	2025	2024
Sommer- og vintervedlikehold	61 660	68 200
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	16 296	0
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	540	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	5 943	0
Sum	**84 439**	**68 200**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 2 - Forsikring

	2025	2024
Forsikringspremie	36 200	24 579
Sum	**36 200**	**24 579**

Note 3 - Kommunale avgifter

	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	139 985	93 378
Sum	**139 985**	**93 378**

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
Driftskostnader parkeringskjeller	58 920	39 280
Generalforsamling/styremøte	1 000	0
Bank og kortgebyrer	3 647	2 200
Sum	**63 567**	**41 480**

Note 5 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2025	2024
Omposteringer	4 752	10 318
Restanser felleskostnader	969	-10 318
Sum	**5 720**	**0**

Andre fordringer/ husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer.

Note 6 - Andre fordringer

	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer	30 000	30 000
Forskuddsbetalt	-4 752	7 996
Sum	**25 248**	**37 996**

Note 7 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Av dette er kr 20 000,- avsatt til fremtidig vedlikehold i 2025 og kr 13 333,- tidligere år

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hangaren 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hangaren 6

Styreleder	Tore Hernes (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Ben Cato Malkenes (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Trine Helene Hansen (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Hilde Margrethe Berdahl (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Anne Veronica Hansen (sign.)	31.03.2026

Boligbyggelaget midt

Telefon: 74 07 31 80
Epost: hei@bomidt.no
www.bomidt.no

Avdeling Verdal:
Vektargata 3
Pb 213, 7651 Verdal

Avdeling Levanger:
Kirkegata 25
Pb 213, 7651 Verdal

Avdeling Steinkjer:
Brugata 2
Pb 213, 7651 Verdal

Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, _____ gir _____ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i _____
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den . . . . /. . . . /. . . .

_____
Sted, dato

_____
Underskrift, fullmaktsgiver

_____
Underskrift, fullmaktshaver

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

INNKALLING

De innkalles herved til ekstraordinært årsmøte for Sameiet Hangaren 6. Ekstraordinær generalforsamling avholdes digitalt på min side (https://bomidt.bbl.no/minside/) fredag 26.09.2025 12:00

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Ove Holme.

1.3 Valg av referent

Forslag til vedtak: Melanie Alexsandra Soto fra Boligbyggelaget Midt.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Forslag til vedtak: Styremedlem Malin Sørmo Aasan.

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. Vedtektsendring

Det foreslås at styremedlemmene øker i antall, slik at alle blokkene er representert i styret.

Endringer er markert i rødt.

Forslag til vedtak: **8 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og inntil syv styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

3. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder: Ove Holme
Styremedlem: Anne Veronica Hansen
Styremedlem: Malin Sørmo Aasan
Styremedlem: Mikhail Gorbatcheva
Styremedlem: Hilde Margrethe Berdahl
Styremedlem: Ole Arne Tiller

Forslag til vedtak: Styreleder: Ove Holme
Styremedlem: Anne Veronica Hansen
Styremedlem: Malin Sørmo Aasan
Styremedlem: Ben Cato Malkenes
Styremedlem: Hilde Margrethe Berdahl
Styremedlem: Ole Arne Tiller
Styremedlem: Markus Andre Hansen
Styremedlem: Håkon Østmo Veiseth

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HANGAREN 6

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Vedtatt på årsmøtet 26.09.2025

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Hangaren 6.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 20 eierseksjoner på eiendommen gnr. 107, bnr. 449 i Stjørdal kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING, BODER OG UTEAREALER

Organisering av parkeringsplasser og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i eiendommen gnr. 107 bnr. 450. Parkeringseiendommen vil bli fradelt som egen eiendom og etablert som et eget sameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Hangaren Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Organisering av felles utomhusarealer

Fellesarealer for alle eiendommene innenfor reguleringsplan Boligfelt Ringbanen med Plan-ID 5035_1-275 ivaretas på eiendommen gnr. 107 bnr. 394. Eiendommen organiseres som et tingsrettslig sameie.

Seksjonseierne får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Realsameiet Hangaren Fellesareal. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.
Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med Sameiet Hangaren Parkeringskjeller og Realsameiet Hangaren Fellesareal.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og inntil syv styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Av de valgte styremedlemmene skal det velges en representant til styret i Sameiet Hangaren Parkeringskjeller og Realsameiet Hangaren Fellesareal. Sameiets styrerepresentant for disse sameiene innehar fullmakt på vegne av seksjonseieren til å representere deres andeler i de respektive sameiene.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Styret konstituerer seg selv.

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

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

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.
Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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

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

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

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

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

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en revisor. Det er styrets oppgave å engasjere revisor.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kabel-TV/bredbånd fordeles med lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader oppvarming/fjernvarme faktureres à konto etter eierbrøk, men avregnes årlig etter målt forbruk.

Kostnader til Sameiet Hangaren Parkeringskjeller og Realsameiet Hangaren Fellesareal kreves inn sammen med øvrige felleskostnader. De nevnte sameiene fakturerer Sameiet Hangaren 6 for tilknyttede realandeler. Felleskostnader fra disse fordeles iht. vedtektsfestet fordelingsnøkkel i de respektive sameienes vedtekter.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter

tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Boligbyggelaget midt

Telefon: 74 07 31 80
Epost: hei@bomidt.no
www.bomidt.no

Avdeling Verdal:
Vektargata 3
Pb 213, 7651 Verdal

Avdeling Levanger:
Kirkegata 25
Pb 213, 7651 Verdal

Avdeling Steinkjer:
Brugata 2
Pb 213, 7651 Verdal

Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, _____ gir _____ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i _____
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den . . . . /. . . . /. . . .

_____
Sted, dato

_____
Underskrift, fullmaktsgiver

_____
Underskrift, fullmaktshaver

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

INNKALLING

De innkalles herved til ekstraordinært årsmøte for Sameiet Hangaren 6. Ekstraordinær generalforsamling avholdes digitalt på min side (https://bomidt.bbl.no/minside/) fredag 12.12.2025 12:00

Kommentarperiode 05.12.2025 kl 12:00 til 09.12.2025 12:00.

Stemmeperiode 09.12.2025 14:30 til 12.12.2025 kl 12:00.

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Tore Hernes.

1.3 Valg av referent

Forslag til vedtak: Eva Bjørvik v/Boligbyggelaget Midt.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Forslag til vedtak: Hilde Margrethe Berdahl signerer protokollen med møteleder.

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. Valg av styre

Det er behov for nye styremedlemmer i Hangaren.

Forslag til vedtak: Styreleder Tore Hernes til 2028

Styremedlem Ben Cato Malkenes til 2028
Styremedlem Hilde Margrethe Berdahl til 2028
Styremedlem Anne Veronica Hansen til 2027
Styremedlem Trine Helene Hansen til 2027

Boligbyggelaget midt

Telefon: 74 07 31 80
Epost: hei@bomidt.no
www.bomidt.no

Avdeling Verdal:
Vektargata 3
Pb 213, 7651 Verdal

Avdeling Levanger:
Kirkegata 25
Pb 213, 7651 Verdal

Avdeling Steinkjer:
Brugata 2
Pb 213, 7651 Verdal

Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, _____ gir _____ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i _____
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den . . . . /. . . . /. . . .

_____
Sted, dato

_____
Underskrift, fullmaktsgiver

_____
Underskrift, fullmaktshaver

Ringbanen 26

Nabolaget Stjørdal sentrum østre/Lillemoen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Ringbanen Linje 311	10 min 0.9 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	19 min 1.6 km
Trondheim Værnes	9 min

Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	16 min 1.4 km
Fagerhaug International School (1-10 ... 126 elever, 10 klasser	16 min 1.4 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	13 min 1.2 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	21 min 1.9 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	16 min 1.5 km
Aglo videregående skole 8 klasser	14 min 11.5 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Stjørdal	8 min
Kople Stjørdal sentrum	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

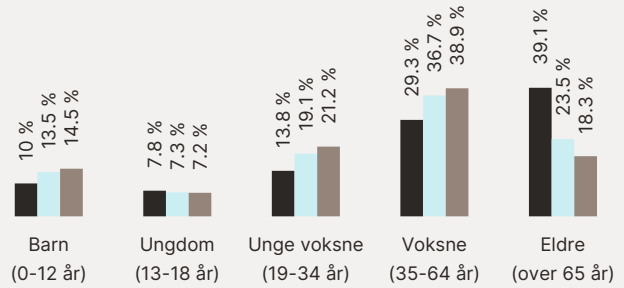
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stjørdal sentrum østre/Li...	859	465
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Husbymyra barnehage (1-5 år) 42 barn	14 min 1.3 km
Midtheim barnehage (0-5 år) 46 barn	16 min 1.5 km
Sandskogan barnehage (1-5 år) 54 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Stjørdal	8 min
Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	3 min 0.9 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 82/100

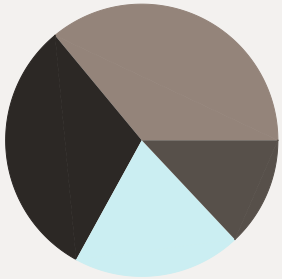
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

Halsen barne- og ungdomsskole Ballspill	14 min 1.2 km	
Ny storhall på Øverlands Minde Aktivitetshall	15 min 1.4 km	
Fitnesspoint Stjørdal	12 min	
3T- Stjørdal	12 min	

Boligmasse



- 31% enebolig
- 20% rekkehus
- 36% blokk
- 13% annet

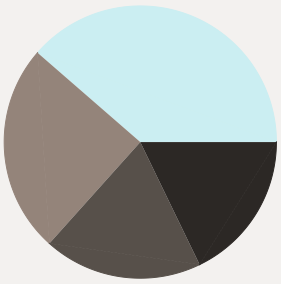
«Ei perle i Trøndelag»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

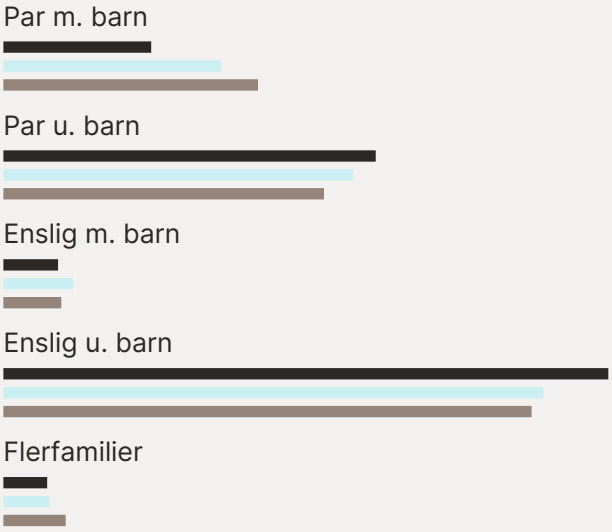
Domus Kjøpesenter Stjørdal	10 min
Apotek 1 Stjørdal	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 18% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 25% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

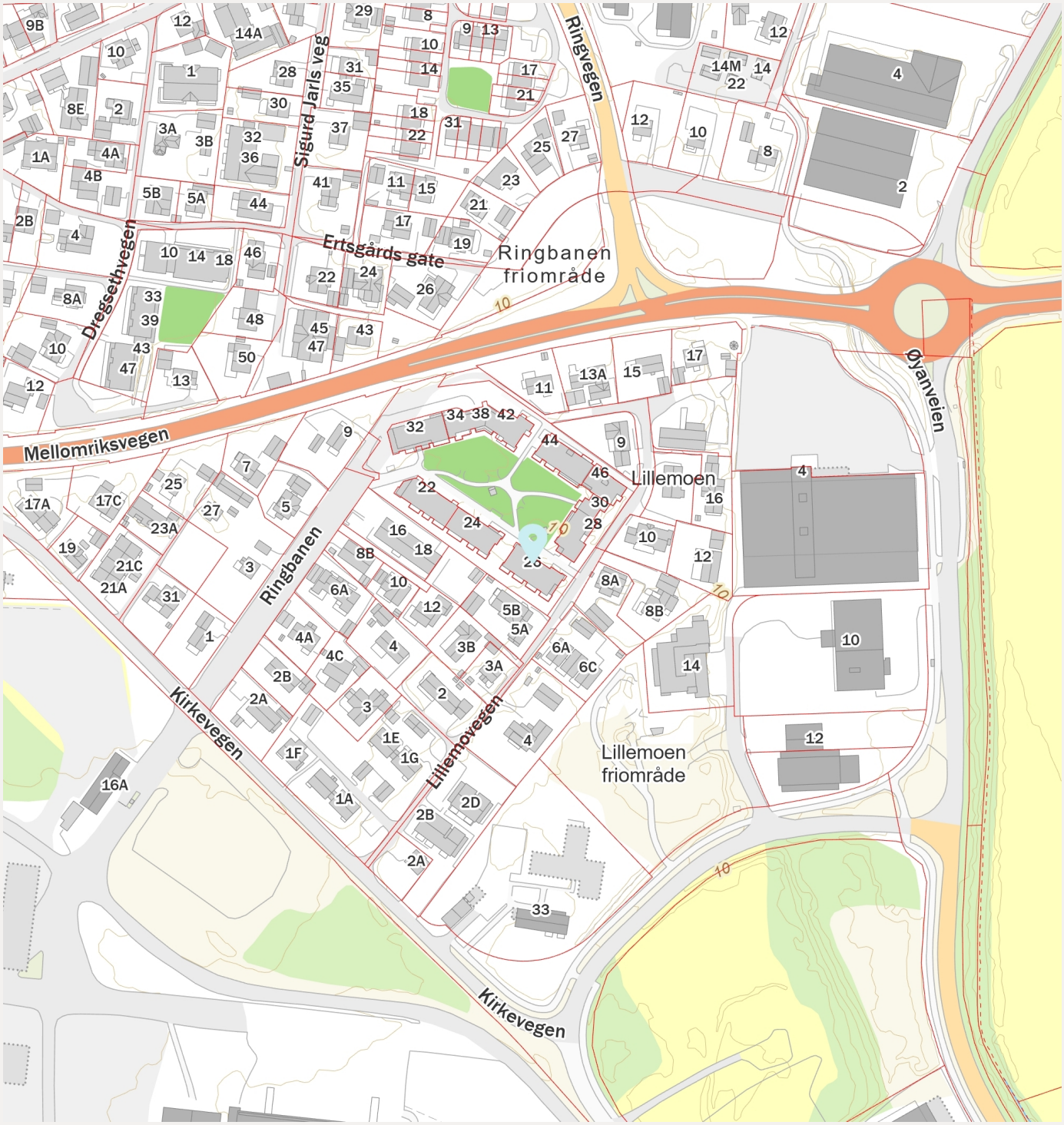


- Stjørdal sentrum østre/Lillemoen
- Stjørdal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

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



FINN 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

ORDENSREGLER FOR SAMEIET HANGAREN 5

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 31.01.2024. Sist endret på årsmøte 24.06.2025.
Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.
Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder i kjeller eller loft. Det kan oppbevares inntil 2 x11kg gassbeholdere i boligen.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.
Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre.
Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 Røyking

Røyking på egen balkong er ikke tillatt dersom det medfører vesentlig ulempe for andre bebo ere, som ved at røyk går inn i andres ventilasjonsanlegg og påvirker andres inneluft. Det skal t as ekstra hensyn dersom det bor barn i tilstøtende/berørte leilighet. Røyking må da skje på et sted som ikke sjenerer andre, som for eksempel inne i egen leilighet, eller på annet egnet om råde utenomhus.

9 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hangaren 6 tirsdag 24.06.2025 kl. 17:00 - i kantinen hos Gjensidige i Kjøpmanssgata 10,Stjørdal.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

Vedtak:

4 Fremmøtte herav 4 stemmeberettigede.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Bodil Iren fra Boligbyggelaget Midt.

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Eva Bjørvik fra Boligbyggelaget Midt.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Malin Sørmo Aasan signerer protokoll med møteleder og referent.

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt.

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var kr 0,-

Vedtak:

Total godtgjørelse for hus C,D,E,F,G, Fellesareal og Parkeringskjeller ble kr 30 000,- til styreleder og kr 10 000,-. til hvert styremedlem.

For hus F utgjør dette kr 13793,- (fordelt etter hvor mange enheter det er i hver blokk)

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Styreleder Ove Holme til 2025 (på valg)

Det må velges styreleder for to år.

Vedtak:

Ove Holme gjenvelges for ett år til 2026.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Olga Guittaut til 2025 (på valg)
Styremedlem Malin Aasan til 2025 (på valg)
Styremedlem Hilde Berdahl til 2025 (på valg)

Det må velges styremedlemmer.

Vedtak:

På sikt er det ønskelig at vi har representanter fra alle blokkene inn i et felles styre.

Dette er styresammensetningen p.t:

Styremedlem Ole Dybvad fra hus B til 2026
Styremedlem Anne Hansen fra hus E til 2026
Styremedlem Malin Sørmo Aasan fra hus F til 2027
Styremedlem Mikhail Gorbatcheva fra hus F til 2027
Styremedlem Hilde Berdahl fra hus G til 2027.

4.3 Valg av varamedlem

Det er ingen varamedlemmer i styret.

Vedtak:

Ingen varamedlemmer valgt.

4.4 Valg av valgkomité

Det er ikke etablert valgkomité.

Vedtak:

Ingen valgkomite valgt.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Røyking på balkong og fellesområdet.

Det er ønskelig å sette rammer for røyking som er til sjenanse for andre beboere i Hangaren Sameie. Dette grunnet ventilasjonsanlegg som har inntak på balkong og kan sjenere
andres inneluft.

Vedtak:

Røyking på egen balkong er ikke tillatt dersom det medfører vesentlig ulempe for andre beboere, som ved at røyk går inn i andres ventilasjonsanlegg og påvirker andres inneluft. Det skal tas ekstra hensyn dersom det bor barn i tilstøtende/berørte leilighet. Røyking må da skje på et sted som ikke sjenerer andre, som for eksempel inne i egen leilighet, eller på annet egnet område utenomhus.

Dette tilføyes i ordensreglene til Hangaren.

5.2 Løse hunder i fellesområdet

Beboere er bekymret for barna sine. Det er ønskelig med båndtvang hele året på fellesområder.

Vedtak:

Styret ordner plakater som henges opp på fellesområdene angående båndtvang og fjerning av ekskrementer.

Viser til pkt. 6 i ordensreglene.

Protokoll for Sameiet Hangaren 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bodil Iren Nessemo (sign.)	26.06.2025
Sekretær	Eva Kristin Bjørvik (sign.)	26.06.2025
Protokollvitne	Malin Sørmo Aasan (sign.)	26.06.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hangaren 6 fredag 05.06.2026 kl. 12:00 - digitalt på MinSide (https://bomidt.bbl.no/minside/).

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Vedtak:

5 seksjoner avga stemme, hvorav 3 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Tore Hernes valgt til møteleder

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Trond Even Einmo fra Boligbyggelaget Midt valgt til referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 5
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:

Hilde Margrethe Berdahl signerer protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 5
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 5
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:
Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige årsmøte frem til i dag

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 5
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:
Total godtgjørelse for hus A, B, C, D, E, F, G, Fellesareal og Parkeringskjeller ble kr 50 000,- til styreleder og kr 30 000,-. til hvert styremedlem.

For hus F utgjør dette kr 7 055,- til styreleder og kr 4 233,- til hvert styremedlem (fordelt etter hvor mange enheter det er i hver blokk).

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Styreleder Tore Hernes er ikke på valg

Vedtak:
Tore Hernes gjenstår som styreleder til 2028

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Anne Veronica Hansen er på valg for 2 år og ønsker ikke gjenvalg

Vedtak:
Anne Veronica Hansen går ut av styret

Protokoll for Sameiet Hangaren 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tore Hernes (sign.)	06.06.2026
Sekretær	Trond Even Einmo (sign.)	05.06.2026
Protokollvitne	Hilde Margrethe Berdahl (sign.)	05.06.2026

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hangaren 6 fredag 26.09.2025 kl. 12:00 - digitalt på min side (https://bomidt.bbl.no/minside/).

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel.

Vedtak:

Totalt antall godkjente stemmer: 7.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Ove Holme.

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Melanie Alexsandra Soto fra Boligbyggelaget Midt.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Styremedlem Malin Sørmo Aasan.

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt.

2. Vedtektsendring

Det foreslås at styremedlemmene øker i antall, slik at alle blokkene er representert i styret.

Endringer er markert i rødt.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og inntil syv styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

3. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder: Ove Holme
Styremedlem: Anne Veronica Hansen
Styremedlem: Malin Sørmo Aasan
Styremedlem: Mikhail Gorbatcheva
Styremedlem: Hilde Margrethe Berdahl
Styremedlem: Ole Arne Tiller

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Styreleder: Tore Hernes
Styremedlem: Anne Veronica Hansen
Styremedlem: Malin Sørmo Aasan
Styremedlem: Ben Cato Malkenes
Styremedlem: Hilde Margrethe Berdahl
Styremedlem: Ole Arne Tiller
Styremedlem: Markus Andre Hansen
Styremedlem: Håkon Østmo Veiseth

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Hangaren 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ove Holme (sign.)	29.09.2025
Sekretær	Melanie Alexsandra Soto (sign.)	29.09.2025
Protokollvitne	Malin Sørmo Aasan (sign.)	30.09.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hangaren 6 fredag 12.12.2025 kl. 12:00 - digitalt på min side (https://bomidt.bbl.no/minside/).

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

Vedtak:

7 seksjoner avga stemme på Min Side, hvorav 1 fullmakt

1.2 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 1
- Antall for: 6

Vedtak:

Styreleder Tore Hernes

1.3 Valg av referent

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Eva Bjørvik fra Boligbyggelaget Midt

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Hilde Margrethe Berdahl signerer protokollen med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. Valg av styre

Det er behov for nye styremedlemmer i Hangaren.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 1
- Antall for: 6

Vedtak:

Styreleder Tore Hernes til 2028
Styremedlem Ben Cato Malkenes til 2028
Styremedlem Hilde Margrethe Berdahl til 2028
Styremedlem Anne Veronica Hansen til 2026
Styremedlem Trine Helene Hansen til 2027

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Hangaren 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tore Hernes (sign.)	16.12.2025
Sekretær	Eva Kristin Bjørvik (sign.)	16.12.2025
Protokollvitne	Hilde Margrethe Berdahl (sign.)	15.12.2025

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 107, Bruksnr 449, Seksjonsnr 20	**Kommune:**	5035	Stjørdal
Adresse:				
Veiadresse:	Ringbanen 26, gatenr 5400	**Grunnkrets:**	505	Øian
(fra bruksenhet)	7514 Stjørdal	**Valgkrets:**	1	Halsen
Oppdatert:	29.09.2023	**Kirkesogn:**	9080101	Stjørdal
		Tettsted:	7034	Stjørdalshalsen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.01.2024	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	84/971
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	403,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
5249	03 - Fylkesmann	Øvre Lillemoen-grøntområde nord	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	01.01.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=5249	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	15.11.2023	Etablert/Endret	5035/107/449	0,0
	Matrikkelført:	17.11.2023	Etablert/Endret	5035/107/449/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/9	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/10	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/11	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/12	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/13	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/14	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/15	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/16	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/17	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/18	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/19	0,0
			Etablert/Endret	5035/107/449/0/20	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ringbanen 26	H0404	Bolig	88,9	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	405,0	Rammetillatelse:	22.09.2022
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	1 198,0	Igangset.till.:	12.12.2022
Energikilde:	Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	1 198,0	Midl. brukstil.:	22.04.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	20
Bygningsnr:	301110643			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		302,0		302,0		330,0		330,0
H02	5		302,0		302,0		330,0		330,0
H03	5		302,0		302,0		330,0		330,0
H04	4		292,0		292,0		318,0		318,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

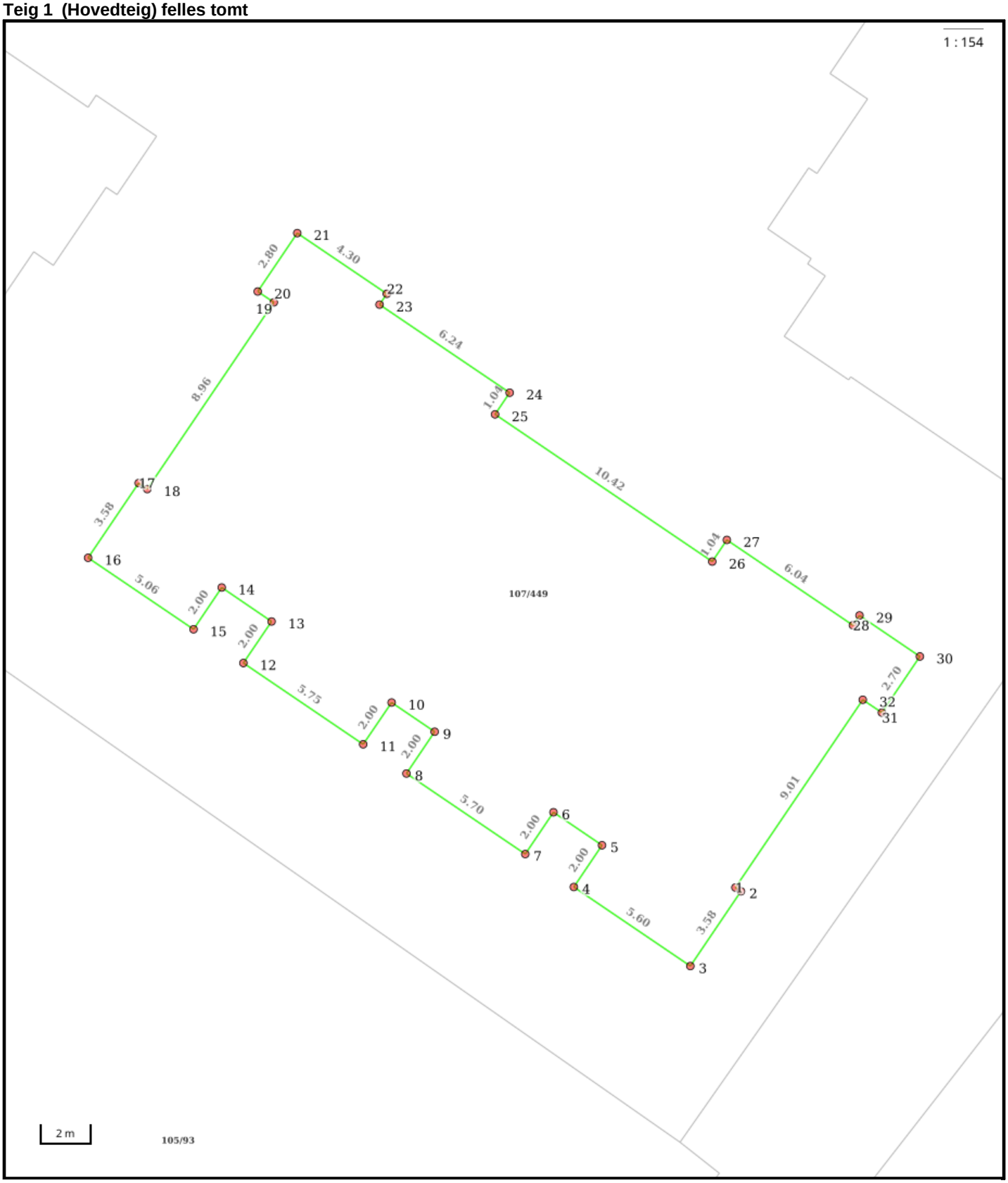
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 403,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

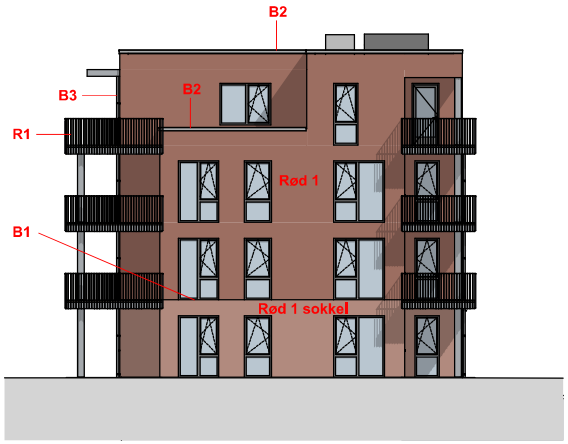
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 039 063,21	596 657,06	0,27m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 039 063,08	596 657,30	3,58m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 039 059,94	596 655,57	5,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 039 062,63	596 650,67	2,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 039 064,39	596 651,63	2,33m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 039 065,51	596 649,59	2,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 039 063,75	596 648,62	5,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 039 066,49	596 643,63	2,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 039 068,25	596 644,59	2,07m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 039 069,24	596 642,78	2,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 039 067,49	596 641,81	5,75m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 039 070,25	596 636,77	2,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	7 039 072,01	596 637,74	2,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	7 039 073,16	596 635,63	2,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	7 039 071,41	596 634,67	5,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	7 039 073,84	596 630,23	3,58m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	7 039 076,98	596 631,96	0,42m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	7 039 076,78	596 632,32	8,96m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	7 039 084,64	596 636,63	0,77m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	7 039 085,00	596 635,96	2,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	7 039 087,46	596 637,31	4,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	7 039 085,39	596 641,07	0,52m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	7 039 084,94	596 640,83	6,24m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	7 039 081,94	596 646,30	1,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	7 039 081,03	596 645,80	10,42m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	7 039 076,01	596 654,94	1,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	7 039 076,92	596 655,44	6,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	7 039 074,02	596 660,73	0,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	7 039 074,43	596 660,96	2,90m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	7 039 073,03	596 663,50	2,70m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	7 039 070,67	596 662,20	0,92m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	7 039 071,11	596 661,40	9,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

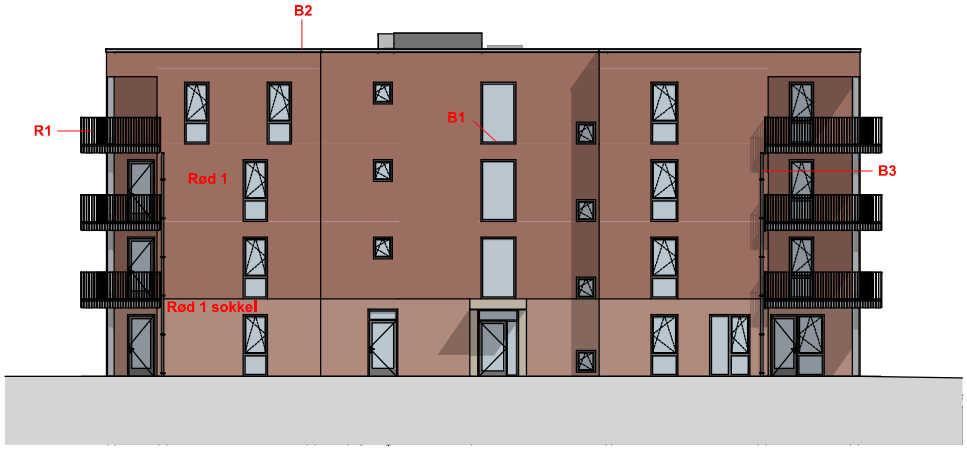
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

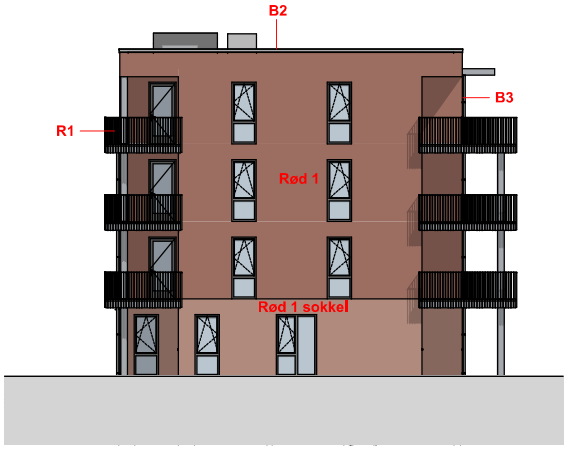
Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest

Grønn 1 PUSS
STO, farge 31130, kornstørrelse (K) 1,5

Grønn 1 sokkel PUSS
STO, farge 31131, kornstørrelse (K) 1,5

Grønn 2 PUSS
STO, farge 31131, kornstørrelse (K) 1,5

Grønn 2 sokkel PUSS
STO, farge 31132, kornstørrelse (K) 1,5

Gul 1 PUSS
STO, farge 32120, kornstørrelse (K) 1,5

Gul 1 sokkel PUSS
STO, farge 32121, kornstørrelse (K) 1,5

Rød 1 PUSS
STO, farge 32431, kornstørrelse (K) 1,5

Rød 1 sokkel PUSS
STO, farge 32432, kornstørrelse (K) 1,5

Rød 2 PUSS
STO, farge 32430, kornstørrelse (K) 1,5

Rød 2 sokkel PUSS
STO, farge 32431, kornstørrelse (K) 1,5

Beige 1 PUSS
STO, farge 31434, kornstørrelse (K) 1,5

Beige 1 sokkel PUSS
STO, farge 31435, kornstørrelse (K) 1,5

P1 STÅENDE PANEL
19x148 Dobbelfals rett kant 10mm åpning med 10mm spor.
Alvdal Royal Fjellgrå

S1 SOKKEL
Grå Fibersementplate

R1 SPILEREKKVERK
Galvanisert

R2 GLASSREKKVERK
Galvanisert

B1 BESLAG VINDU/DØRER
LINDAB 035 Grafittgrå, RAL 7016, MATT

B2 BESLAG GESIMS, SOCKEL
LINDAB 044M Matt antracit, RAL 9007

B3 TAKRENNER, NEDLØP
LINDAB 044M Matt antracit, RAL 9007

V/D VINDUER/DØRER
Utside: RAL 7016 Anthracite grey, MATT
Innside: NCS S 0500-N

VR VENTILASJONSRISTER
LINDAB 044M Matt antracit, RAL 9007

202104 A-F-40-01 A

Hangaren
Boligprosjekt

gnr./bnr.: 107/398, 102/441 m.fl.
STJØRDAL KOMMUNE

Nefna AS

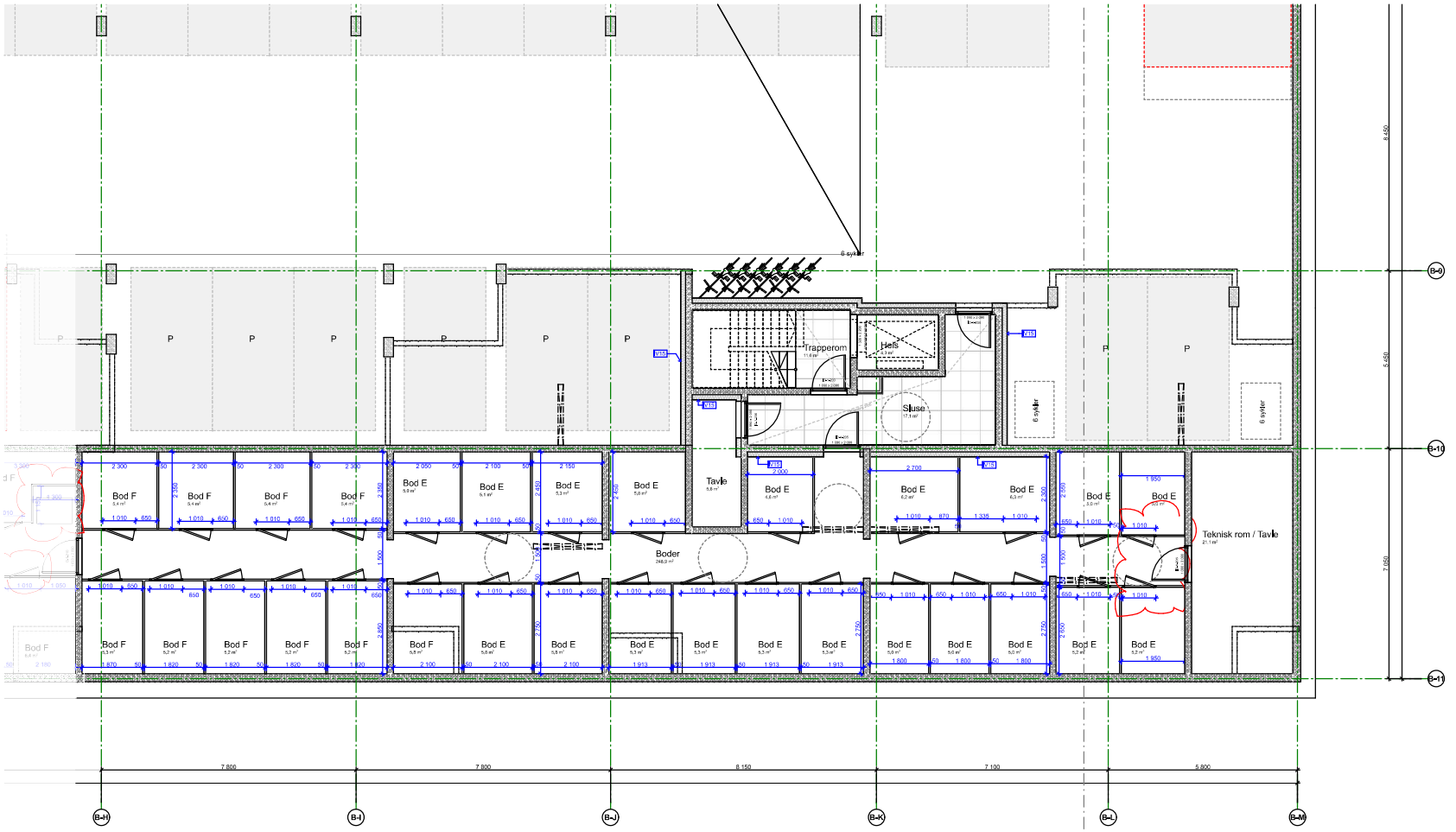
Arbeidstegning

SKIBNES ARKITEKTER AS

Fasader Hus F

1:100

202104 A-F-40-01 A



1:50

202104 A4-A2-A0U B

Mål brystningshøyde gjelder fra ferdig gulv.

Høyde under nedforet himling i bad og entré = 2250, hvis ikke annet er angitt.

Høyde under nedforet himling i felles korridor = 2350, hvis ikke annet er angitt.

Der hvor det er himlingsaggregat er det aggregatet som definerer himlingshøyden.

Høyde under innkassing = 2300, hvis ikke annet er angitt.

Bredde på innkassinger tilpasses installasjonen.

Hangaren
Prosjektnr/adr
gnr/bnr. 107/366, 182/141 mv/i
STJØRDAL KOMMUNE

NeiTek AS

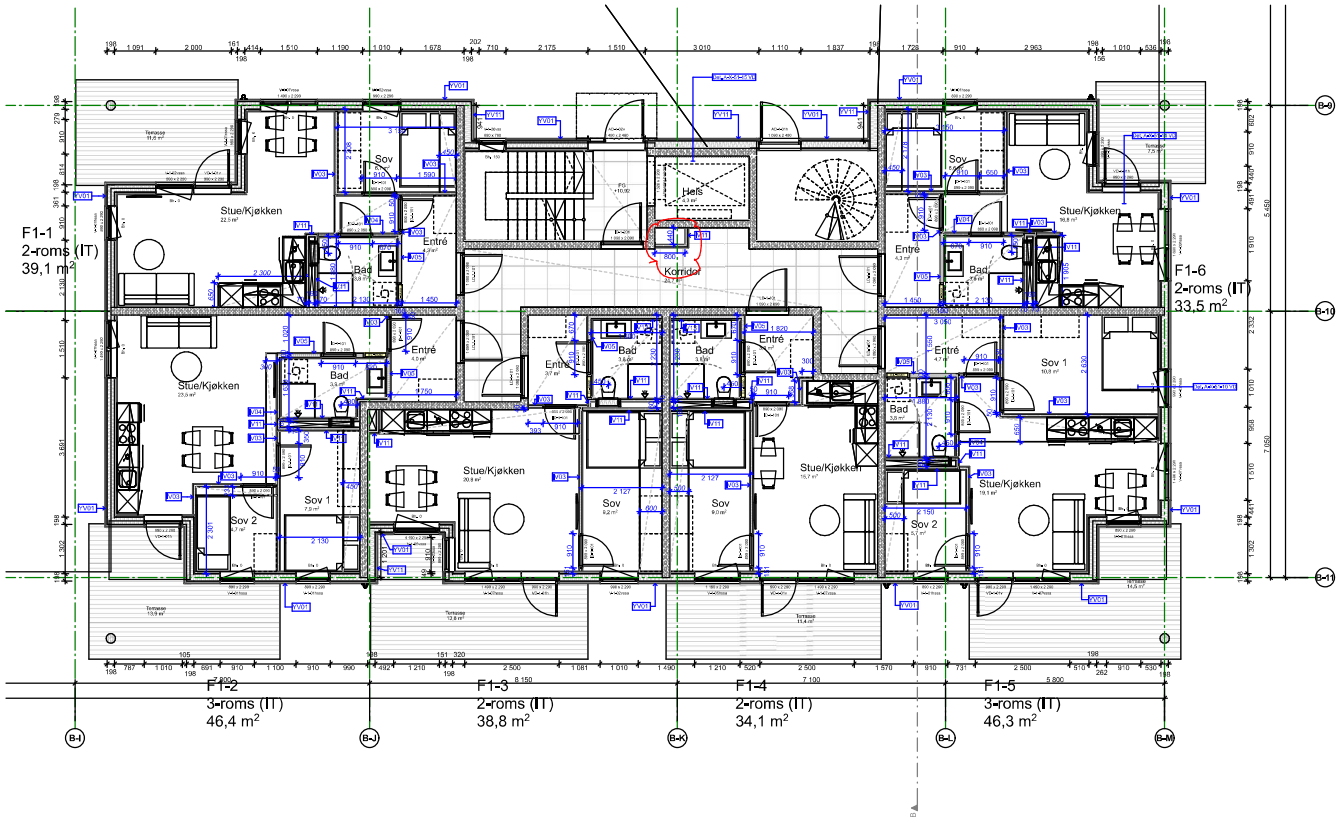
Arbeidstegning

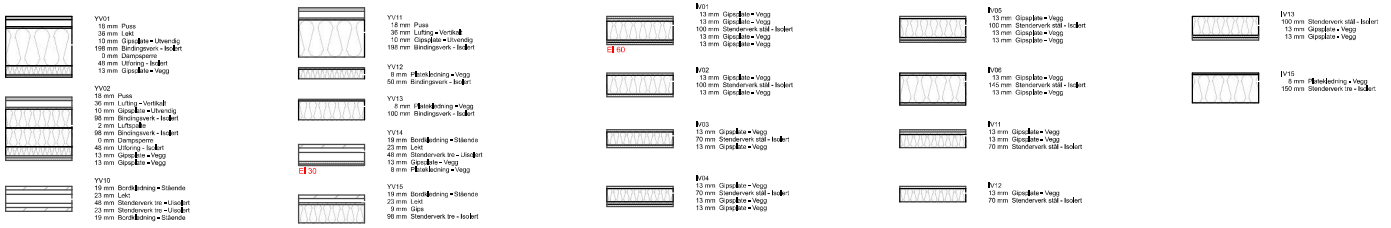
SKIBNES ARKITEKTER AS

Hus F, Kjeller

1:50

202104 A4-A2-A0U B





202104 A-2-01 B

Mål brystningshøyde gjelder fra ferdig gulv.

Høyde under nedforet himling i bad og entré = 2250, hvis ikke annet er angitt.

Høyde under nedforet himling i felles korridor = 2350, hvis ikke annet er angitt.

Der hvor det er himlingsaggregat er det aggregatet som definerer himlingshøyden.

Høyde under innkassing = 2300, hvis ikke annet er angitt.

Hangaren
Bolig nr. 104/49
gnr/bnr: 107/366, 182/141 m.fl.
STJØRDAL KOMMUNE

Nerhus AS

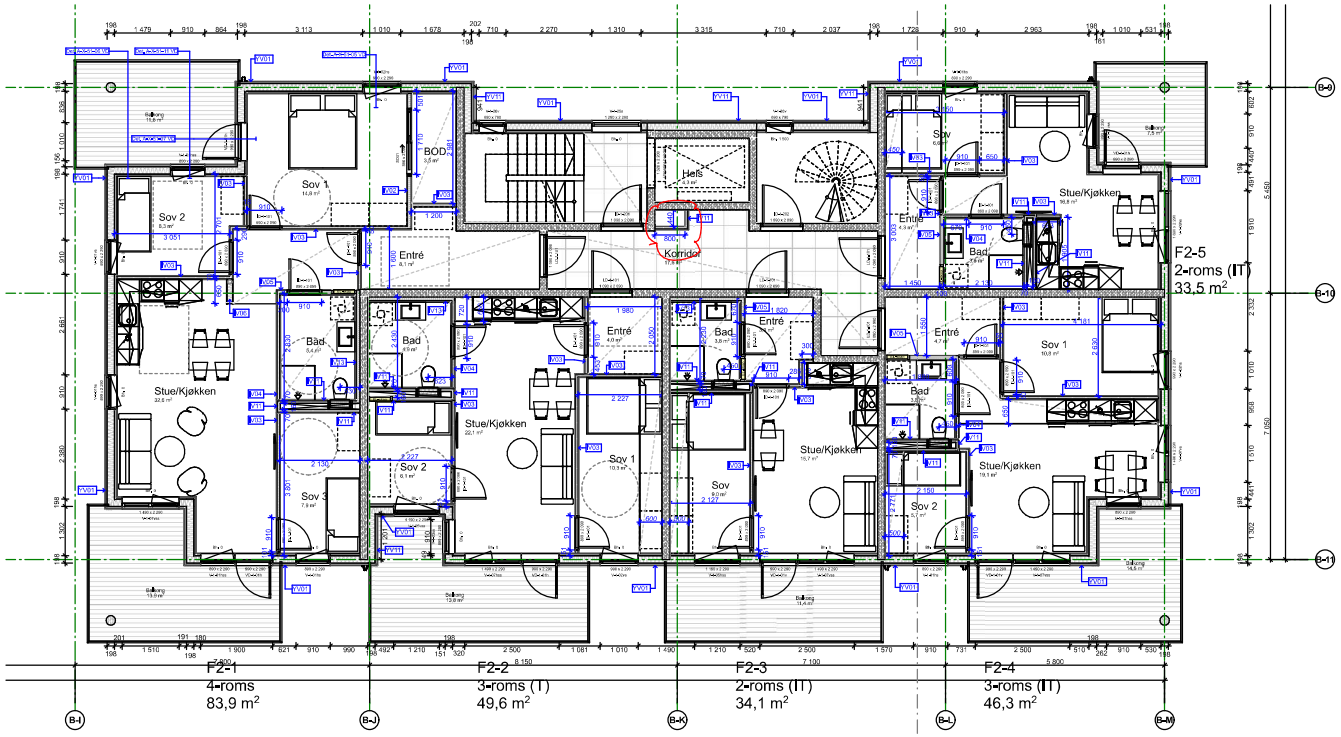
Arbeidstegning

SKIBNES ARKITEKTER AS

Hus F, Plan 1, Etasje

1:50

202104 A-2-01 B



1:50

YV01
19 mm Puss
36 mm Lekt
10 mm Gipsplate - Utvendig
198 mm Bindingsverk - Isolert
0 mm Dampsperre
48 mm Utforing - Isolert
13 mm Gipsplate - Vegg

YV02
18 mm Puss
36 mm Lufting - Vertikall
10 mm Gipsplate - Utvendig
98 mm Bindingsverk - Isolert
2 mm Luftsjikt
98 mm Bindingsverk - Isolert
0 mm Dampsperre
48 mm Utforing - Isolert
13 mm Gipsplate - Vegg
13 mm Gipsplate - Vegg

YV10
19 mm Bordkledning - Stående
23 mm Lekt
48 mm Stenderverk tre - Usolert
23 mm Stenderverk tre - Usolert
19 mm Bordkledning - Stående

YV11
18 mm Puss
36 mm Lufting - Vertikall
10 mm Gipsplate - Utvendig
198 mm Bindingsverk - Isolert

YV12
8 mm Fibreplatering - Vegg
50 mm Bindingsverk - Isolert

YV13
8 mm Fibreplatering - Vegg
100 mm Bindingsverk - Isolert

YV14
19 mm Bordkledning - Stående
23 mm Lekt
48 mm Stenderverk tre - Usolert
13 mm Gipsplate - Vegg
8 mm Fibreplatering - Vegg

EI 30

YV15
19 mm Bordkledning - Stående
23 mm Lekt
9 mm Gips
98 mm Stenderverk tre - Isolert

EI 60

IV01
13 mm Gipsplate - Vegg
13 mm Gipsplate - Vegg
100 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate - Vegg
13 mm Gipsplate - Vegg

IV02
13 mm Gipsplate - Vegg
100 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate - Vegg

IV03
13 mm Gipsplate - Vegg
70 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate - Vegg

IV04
13 mm Gipsplate - Vegg
70 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate - Vegg
13 mm Gipsplate - Vegg

IV05
13 mm Gipsplate - Vegg
100 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate - Vegg
13 mm Gipsplate - Vegg

IV06
13 mm Gipsplate - Vegg
145 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate - Vegg

IV11
13 mm Gipsplate - Vegg
13 mm Gipsplate - Vegg
70 mm Stenderverk stål - Isolert

IV12
13 mm Gipsplate - Vegg
70 mm Stenderverk stål - Isolert

IV13
100 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate - Vegg
13 mm Gipsplate - Vegg

IV15
8 mm Fibreplatering - Vegg
150 mm Stenderverk tre - Isolert

202104 A4-2042 B

Mål brystningshøyde gjelder fra ferdig gulv.

Høyde under nedforet himling i bad og entré = 2250, hvis ikke annet er angitt.

Høyde under nedforet himling i felles korridor = 2350, hvis ikke annet er angitt.

Der hvor det er himlingsaggregat er det aggregatet som definerer himlingshøyden.

Høyde under innkassing = 2300, hvis ikke annet er angitt.

Hangaren
Bolig nr. 1424/49
gnr/bnr: 107/366, 182/141 m.fl.
STJØRDAL KOMMUNE

Nerhus AS

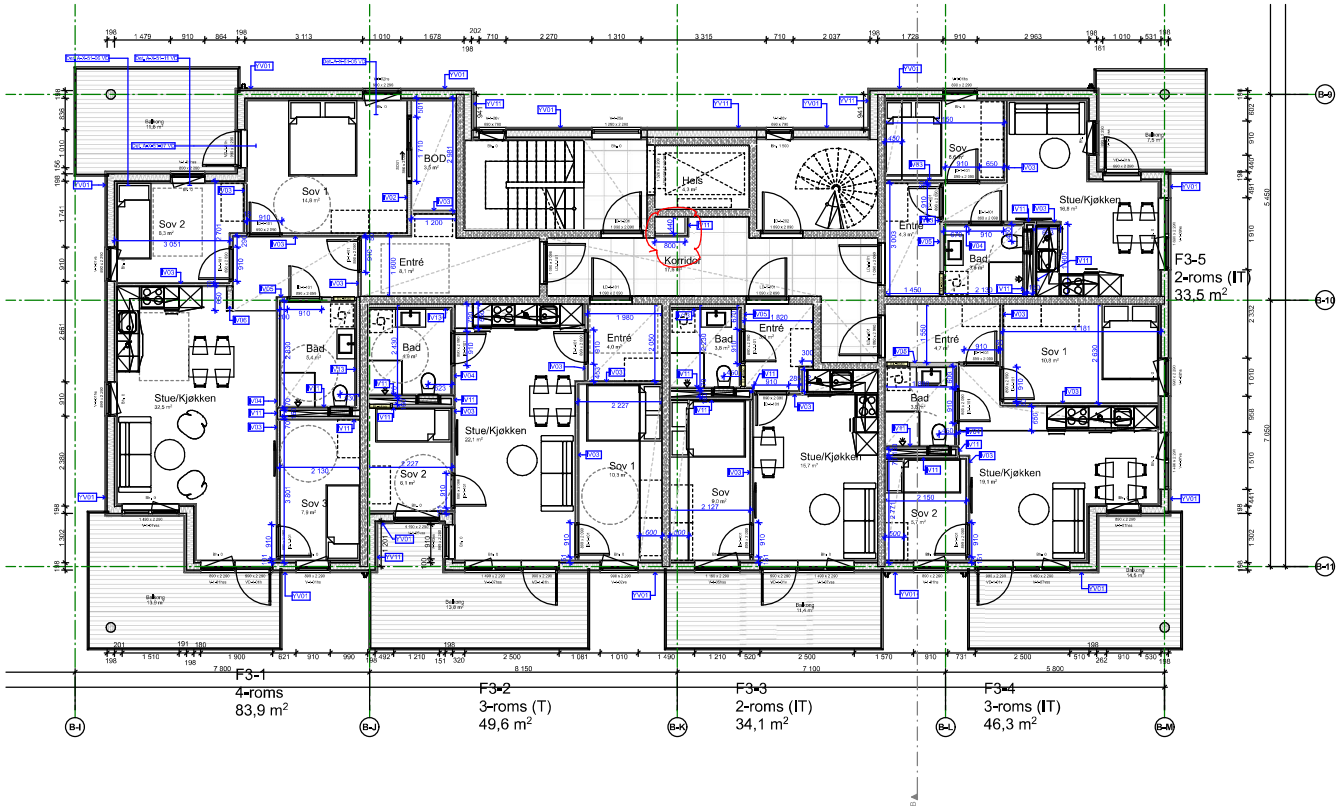
Arbeidstegning

SKIBNES ARKITEKTER AS

Hus F, Plan 2. Etasje

1:50

202104 A4-2042 B



YV01
19 mm Puss
36 mm Lekt
10 mm Gipsplate • Utvendig
198 mm Bindingsverk - Isolert
0 mm Dampsperre
48 mm Utforing - Isolert
13 mm Gipsplate • Vegg

YV02
18 mm Puss
36 mm Lufting - Vertikall
10 mm Gipsplate • Utvendig
98 mm Bindingsverk - Isolert
2 mm Luftsjikt
98 mm Bindingsverk - Isolert
0 mm Dampsperre
48 mm Utforing - Isolert
13 mm Gipsplate • Vegg
13 mm Gipsplate • Vegg

YV10
19 mm Bordkledning • Stående
23 mm Lekt
48 mm Stenderverk tre - Usolert
23 mm Stenderverk tre - Usolert
19 mm Bordkledning • Stående

YV11
18 mm Puss
36 mm Lufting - Vertikall
10 mm Gipsplate • Utvendig
198 mm Bindingsverk - Isolert

YV12
8 mm Fibersement • Vegg
50 mm Bindingsverk - Isolert

YV13
8 mm Fibersement • Vegg
100 mm Bindingsverk - Isolert

YV14
19 mm Bordkledning • Stående
23 mm Lekt
48 mm Stenderverk tre - Usolert
13 mm Gipsplate • Vegg
8 mm Fibersement • Vegg

YV15
19 mm Bordkledning • Stående
23 mm Lekt
9 mm Gips
98 mm Stenderverk tre - Isolert

EI 60

EI 30

IV01
13 mm Gipsplate • Vegg
13 mm Gipsplate • Vegg
100 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate • Vegg
13 mm Gipsplate • Vegg

IV02
13 mm Gipsplate • Vegg
100 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate • Vegg

IV03
13 mm Gipsplate • Vegg
70 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate • Vegg

IV04
13 mm Gipsplate • Vegg
70 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate • Vegg
13 mm Gipsplate • Vegg

IV05
13 mm Gipsplate • Vegg
100 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate • Vegg
13 mm Gipsplate • Vegg

IV06
13 mm Gipsplate • Vegg
145 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate • Vegg

IV11
13 mm Gipsplate • Vegg
13 mm Gipsplate • Vegg
70 mm Stenderverk stål - Isolert

IV12
13 mm Gipsplate • Vegg
70 mm Stenderverk stål - Isolert

IV13
100 mm Stenderverk stål - Isolert
13 mm Gipsplate • Vegg
13 mm Gipsplate • Vegg

IV15
8 mm Fibersement • Vegg
150 mm Stenderverk tre - Isolert

1:50

202104 A4-2043 B

Mål brystningshøyde gjelder fra ferdig gulv.

Høyde under nedforet himling i bad og entré = 2250, hvis ikke annet er angitt.

Høyde under nedforet himling i felles korridor = 2350, hvis ikke annet er angitt.

Der hvor det er himlingsaggregat er det aggregatet som definerer himlingshøyden.

Høyde under innkassing = 2300, hvis ikke annet er angitt.

Hangaren
Bolig nr. 1424/1
gnr/bnr: 107/366, 182/141 m.fl.
STJØRDAL KOMMUNE

Nerhus AS

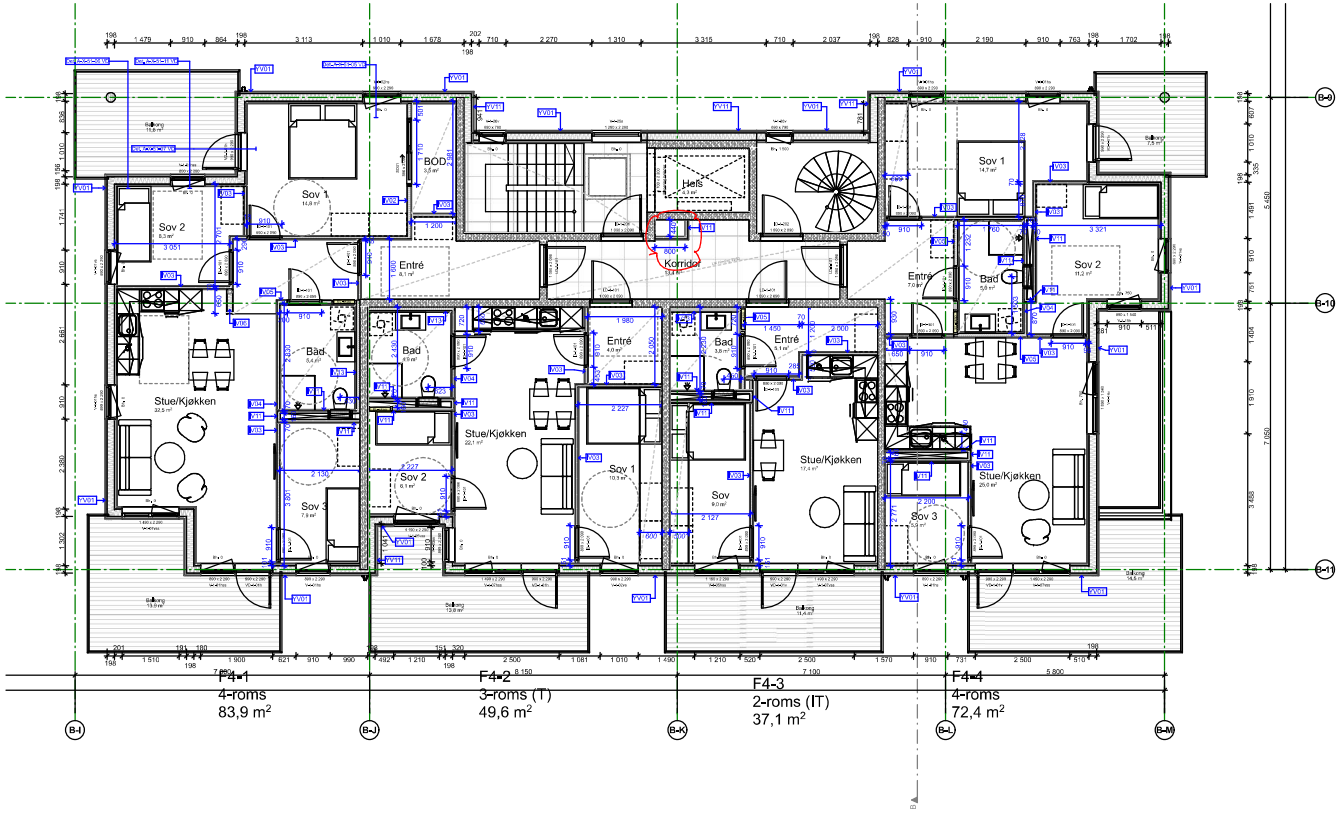
Arbeidstegning

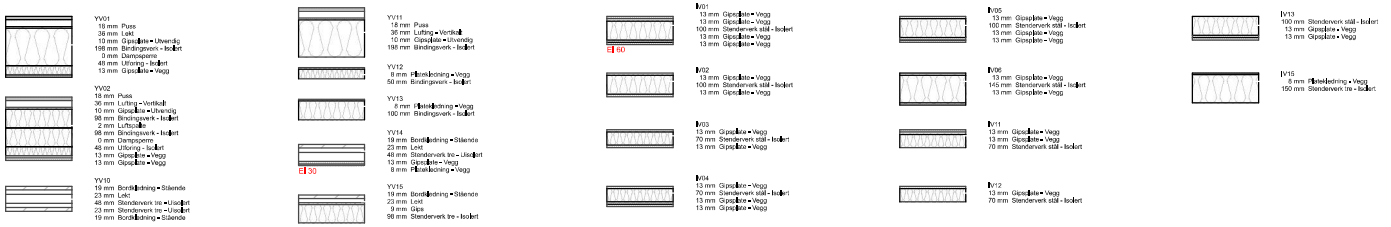
SKIBNES ARKITEKTER AS

Hus F, Plan 3 Etasje

1:50

202104 A4-2043 B





202104 A4-20-04 B

Mål brystningshøyde gjelder fra ferdig gulv.

Høyde under nedforet himling i bad og entré = 2250, hvis ikke annet er angitt.

Høyde under nedforet himling i felles korridor = 2350, hvis ikke annet er angitt.

Der hvor det er himlingsaggregat er det aggregatet som definerer himlingshøyden.

Høyde under innkassing = 2300, hvis ikke annet er angitt.

Hangaren
Bolig nr. 1424/49
gnr/bnr: 107/366, 182/141 m.fl.
STJØRDAL KOMMUNE

NorNa AS

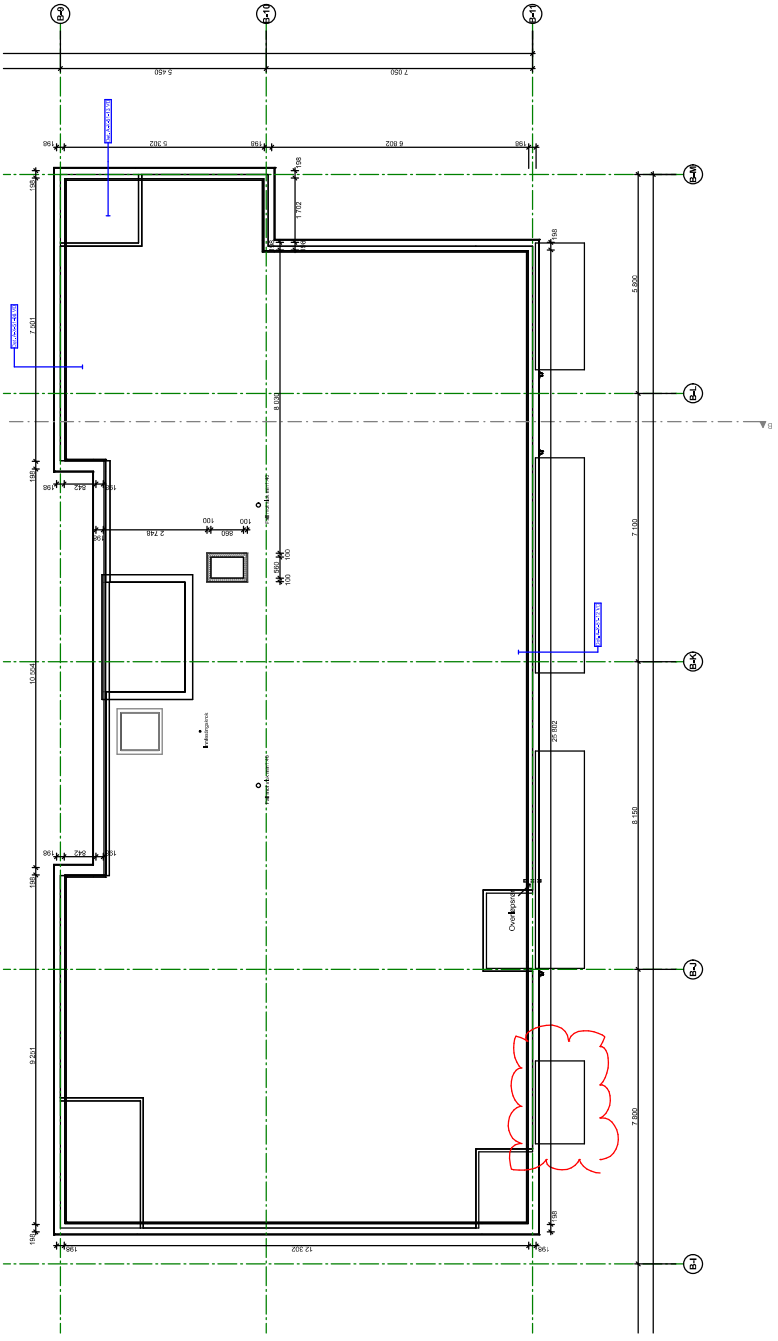
Arbeidstegning

SKIBNES ARKITEKTER AS

Hus F, Plan 4, Etasje

1:50

202104 A4-20-04 B


A-10
A-11
B-1
B-2
B-3
B-4
B-5
5 450
7 050
5 302
6 802
1 702
2 748
860
100
2 842
12 302
3 890
7 100
8 580
7 890
8 201
10 254
8 000
1 501
25 902
Overbygning

1:50

Stjørdal kommune
Sektor Areal og miljø

ADVANSIA AS
Postboks 18
0216 OSLO

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
Morten Svarstad	2022/7330-138	Marit Kristine Pedersen	22.04.2024

Godkjenning - Midlertidig brukstillatelse - 107/394 - Ringbanen 22

Vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd utstedes det midlertidig brukstillatelse for bygg C, D, E og F (68 leiligheter), samt deler av p-kjeller og utomhusarealet på gnr. 107, bnr. 394, Ringbanen 22. Frist for ferdigstillelse settes til 01.07.2025.

Saksopplysninger
Søknad om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd ble mottatt 22.03.2024. Tilstrekkelig sikkerhetsnivå ble bekreftet 19.04.2024.

Brukstillatelsen gjelder for
Adresse: Ringbanen 22, 7514 STJØRDAL
Eiendom: 107/394
Byggetiltak: bygg C, D, E og F (68 leiligheter), samt deler av p-kjeller og utomhusarealet.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for deler av tiltaket.

Gjenstående arbeider
Det opplyses i søknaden at følgende arbeider gjenstår før søknad om ferdigattest:

- Bygg A, B, G og H, samt resterende del av utomhusarealer.

Gebyr
For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr, jf. gebyrforskriften. Samlet gebyr består av grunngebyr, saksbehandlingsgebyr, registreringsgebyr og eventuelle tilleggsgebyr.

For dette tiltaket følger gebyret av gebyrregulativet § 3-2, 3-10.

Type gebyr	Beregningsenhet	Gebyr
Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn gjennom elektroniske søknadsportaler, § 3-2	Per søknad	1740 kr
Midlertidig brukstillatelse, § 3-10	Per søknad	2320 kr
Sum		4060 kr

Det ilegges et gebyr på kr 4060,-. Faktura sendes tiltakshaver.

Klageadgang
Vedtaket om tillatelse til tiltak kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuell klage rettes til postmottak@stjordal.kommune.no eller til postboks 133, 7501 Stjørdal. Det må komme frem av klagen hva det klages på og begrunnes hvorfor. Ellers vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Med hilsen

Erik Fenstad

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak
45720573

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

NEFNA AS	Prestmovegen 77	7514	STJØRDAL
Ivar Skjelstad			
Trude Elin Skogan			
Roger Hernes			
Anton Ploshchik			

TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende	Framtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)	
Boligbebyggelse	Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse
Sentrumsformål	Sentrumsformål
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål	Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning	Råstoffutvinning
Næringsvirksbebyggelse	Næringsvirksbebyggelse
Idrettsanlegg	Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg	
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg	Veg
Bane (nærmere angitte baneformål)	Bane (nærmere angitte baneformål)
Lufthavn	Lufthavn
Havn	Havn
	Parkering
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	
SAMFERDSELLINJER MED VERTIKALNIVÅ	
Fjernveg - Tunnel	Fjernveg - Tunnel
Fjernveg - På bakken	Fjernveg - På bakken
Fjernveg - Bro	Fjernveg - Bro
	Hovedveg - Tunnel
Hovedveg - På bakken	Hovedveg - På bakken
Hovedveg - Bro	
Samleveg - På bakken	Samleveg - På bakken
Samleveg - Bro	
	Adkomstveg - Tunnel
Adkomstveg - På bakken	Adkomstveg - På bakken
Gang/Sykkelveg - Tunnel	
Gang/Sykkelveg - På bakken	Gang/Sykkelveg - På bakken
Gang/Sykkelveg - Bro	Gang/Sykkelveg - Bro
Turveg/turdrag - På bakken	Turveg/turdrag - På bakken
Jernbane - Tunnel	
Jernbane - På bakken	
SAMFERDSELLINJER UTEN VERTIKALNIVÅ	
Skipsled	
SAMFERDSELSPUNKT	
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)	
Grønnstruktur	Grønnstruktur
	Turdrag
Friområde	Friområde
Park	Park
FORSVARET (PBL § 11-7, nr 4)	
Forsvaret	
Skytefelt/øvingsområde	
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)	
LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	
LNFR for spredt boligbebyggelse	
LNFR for spredt fritidsbebyggelse	
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Farled	
Småbåthavn	Småbåthavn
Drikkevann	
Naturområde	
Friluftsområde	
HENSYNSSONER (PBL § 11-8)	
SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN	
Hensyn reindrift	
Hensyn grønnstruktur	
Bevaring naturmiljø	
Bevaring kulturmiljø	
BÅNDLEGGINGSONE	
Båndlegging for regulering etter PBL	Båndlegging for regulering etter PBL
Båndlegging etter lov om naturvern	Båndlegging etter lov om naturvern
Båndlegging etter lov om kulturminner	
Båndlegging etter andre lover	
FARESONE	
Ras- og skredfare	
Flomfare	
Brønn-viksplosjonsfare	
Skytebane	
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	
GJENNOMFØRINGSSONE	
Krav om felles planlegging	
Omforming	
INFRASTRUKTURSONE	
Krav vedrørende infrastruktur	
SIKRINGSSONE	
Nedslagsfelt drikkevann	
Område for grunnvannsforsyning	
Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	
Andre sikringssone	
STØYSONE	
Rød sone iht T-1442	
Gul sone iht T-1442	
Andre støysoner	
LINJESYMBOLER	
Plangrense	
Byggegrense	
Midtlinje vassdrag	
Grense for arealformål	

Målestokk 1:45500

0 1000 2000 3000 4000 5000
Meter

N

Høring og offentlig ettersyn av
Kommuneplanens arealdel
Stjørdal kommune
2013-2022

Saksbehandling iht. plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Signatur
Vedtak om oppstart av planarbeidet	KST 02/09	05.02.2009	LBS
Varsel om oppstart og kunngjøring		12.02.2009	LBS
Høring og offentlig ettersyn av planprogram	KST 02/09	05.02.2009	KKO
Fastsetting av planprogram	KST 30/09	30.04.2009	KKO
1. gangs behandling	FSK 113/11	08.09.2011	KKO
Høring og offentlig ettersyn		08.11-21.12.2012	KKO
Ny 1. gangs behandling	FSK 89/2013	20.06.2013	KKO
Ny Høring og offentlig ettersyn		22.06-31.08.2013	KKO
2. gangs behandling	FSK 171/13	17.12.2013	KKO
Endelig vedtak (Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning pga innsigelser i område N29 Langmyra og fortettingssone SF11 Bulandvatet)	KST 22/14	20.3.2014	KKO
Høring og offentlig ettersyn, mindre endring	FSK 67/17	20.4.2017	ITK
Endelig vedtak, mindre endring	KST 76/17	05.10.2017	ITK
Koordinatsystem: UTM sone 32 Euref89	Plansaksrift pr. 8.9.2017 IM		
Planen er utarbeidet av Stjørdal kommune Etat teknisk drift, Arealavdelingen			

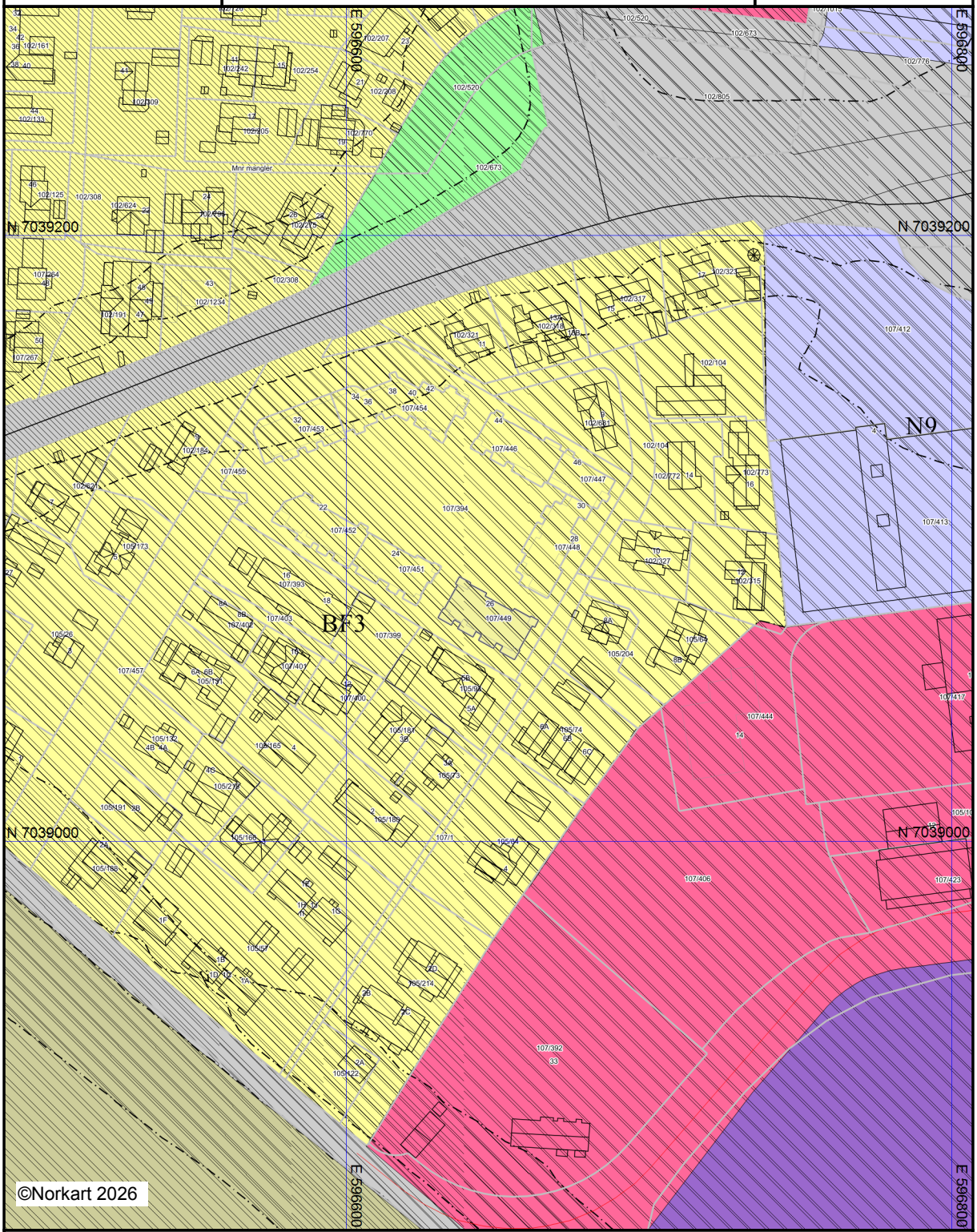
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/449/0/20
Adresse: Ringbanen 26
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Gjennomføringsone - Omforming
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Forretning - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Næringsbebyggelse - nytt
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Forsvaret - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - eksisterende
- Hovedveg - eksisterende
- Hovedveg - framtidig
- Adkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende | **Framtidig**

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Fortetninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Lufthavn
- Havn
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

SAMFERDSELLINJER MED VERTIKALNIVÅ

- Fjernveg - Tunnel
- Fjernveg - På bakken
- Fjernveg - Bro
- Hovedveg - På bakken
- Hovedveg - Bro
- Samleveg - På bakken
- Samleveg - Bro
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Tunnel
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bro
- Turveg/turdrag - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken

SAMFERDSELLINJER UTEN VERTIKALNIVÅ

- Skipsled

SAMFERDSELSPUNKT

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Friområde
- Park

FORSVARET (PBL § 11-7, nr 4)

- Forsvaret
- Skytefeltøvingsområde

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNFR for spredt boligbebyggelse
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn
- Drikkevann
- Naturområde
- Friluftsområde

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

- Hensyn reindrift
- Hensyn grønnstruktur
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSONE

- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Båndlegging etter andre lover

FARESONE

- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Brann-/eksplosjonsfare
- Skytebane
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

GJENNOMFØRINGSONE

- Krav om felles planlegging
- Omforming

INFRASTRUKTURSONE

- Krav vedrørende infrastruktur

SIKRINGSONE

- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Andre sikringssone

STØYSONE

- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Andre støysoner

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Byggegrense
- Midtlinje vassdrag
- Grense for arealformål

Målestokk 1:7500

Utsnitt sentrum

Sikringssone rundt flyplass og gul flystøysone er utelatt

Høring og offentlig ettersyn av

Kommuneplanens arealdel

Stjørdal kommune

2013-2022

Saksbehandling iht. plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Signatur
Vedtak om oppstart av planarbeidet	KST 02/09	05.02.2009	LRS
Varsel om oppstart og kunngjøring		17.02.2009	LRS
Høring og offentlig ettersyn av planprogram	KST 02/09	05.02.2009	KKO
Fastsetting av planprogram	KST 30/09	30.04.2009	KKO
1. gangs behandling	FSK 11/11	08.09.2011	KKO
Høring og offentlig ettersyn		08.11.- 23.12.2012	KKO
Ny 1. gangs behandling	FSK 89/2013	20.06.2013	KKO
Ny Høring og offentlig ettersyn		22.06 - 31.08.2013	KKO
2. gangs behandling	FSK 17/13	31.12.2013	KKO
Endelig vedtak (Vedtatt plan med smatt rettsvirkning pga SFT-klage i område N29 Langmyra og fortettingssone 9911 Bratsberg)	KST 22/14	20.3.2014	KKO
Høring og offentlig ettersyn, mindre endring	FSK 67/17	20.4.2017	ITK
Endelig vedtak, mindre endring	KST 76/17	05.10.2017	ITK
Koordinatsystem: UTM sone 32 Euref89		Planadskrift pr. 8.9.2017 IM	
Planen er utarbeidet av Stjørdal kommune			
Ett teknisk drift, Arealavdelingen			

Stjørdal kommune
Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal
Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 19.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5035	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	449	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Ringbanen 26, 7514 STJØRDAL								

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0-0-2017	
Navn	Kommuneplanens arealdel-endring	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05.10.2017	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/2099/KPA%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2020201822 11.pdf	
Delarealer	**Delareal**	404 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	404 m^2
	KPHensynsonenavn	H130
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	404 m^2
	KPHensynsonenavn	BF3
	KPGjennomføring	Omforming

Delareal	404 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0-0-2023
Navn	Kommuneplanens arealdel-2022
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1-275-A
Navn	Ringbanen Boligområde
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.08.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/3353/1-275-A%20Planbestemmelser%2008.08.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 403 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBB4

BF-soner

N
W
E
S

BF2
BF2
BF2
BF2
BF3
BF1
BF2
BF2
BF3
BF3
H810
BF3
BF3

Målestokkskala
0 100 200 300 400 500
Meter

3/9/2018, IM

Støysoner

Tegnforklaring

- Rød sone - Veg
- Gul sone - Veg
- Rød sone - Fly
- Gul sone - Fly

Målestokkskala

0 750 1500 2250 3000 3750

Meter

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

B	Boligbebyggelse
BBB	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
BE	Energianlegg
BUT	Uteoppholdsareal
BKB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

S	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
SKV	Kjøreveg
SF	Fortau
SGG	Gangveg/gangareal/gågate
SVG	Annen veggrunn - grøntareal
SPA	Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

BG	Blå/grønnstruktur

§12-6 - Hensynssoner

- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Båndlegging for regulering etter PBL

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Grense for sikringssone
- Grense for støysone
- Grense for båndleggingssone
- Byggegrense
- Frisiktlinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Norkart
Dato for basiskart:	31.02.2024
Koordinatsystem:	EUREF89.UTM32
Høydegrunnlag:	NN2000
Ekvidistanse:	1m
Kartmålestokk:	1:1500

0 37.5 75m

N

Stjørdal kommune

Detaljregulering

Ringbanen Boligområde

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 5035_1-275-A

Forslagsstiller: NEFNA AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

			SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	12.08.2024	Revisjon Oppdatert iht. eiendomsgrenser etter innmåling			
Dato	05.06.2024	Revisjon Reguleringsendring Sweco Architects			
Dato	28.08.2018	Revisjon			
Dato	20.11.2020	Revisjon			
Dato	13.01.2020	Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak					
Reguleringsendring vedtatt i utvalg plan og miljø 28.08.2024 sak 143/2024			143/24	28.08.2024	
Vedtatt i kommunestyret 17.12.2020 sak 120/2020					
Behandlet i Utvalg plan og miljø 09.12.2020 sak 219/2020					
Offentlig ettersyn fra 29.08.2019 til 10.10.2019				10.10.2019	ingion
1. gangs behandling			128/19	21.08.2019	ingion
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				13.03.2018	ingion
Oppstartsmøte...				14.02.2018	ingion

PLANEN ER UTARBEIDET AV: pka ARKITEKTER PLANKONSULENT

TEGNNR.	DATO	SIGN
	18.06.2019	ingion

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato Dato — PLANSJEFNAVN Plansjef

Planbestemmelser for detaljreguleringsplan 1-275-A Boligfelt Ringbanen

Plan-ID:	1-275
Plannavn:	Boligfelt Ringbanen
Saksnr (ephorte):	2017/11461
Datert:	18.06.2019
Sist revidert:	25.11.2020
Vedtatt i Kommunestyret:	17.12.2020

Reguleringsendring etter forenklet prosess:

Plan-ID:	1-275-A
Plannavn:	Boligfelt Ringbanen
Saksnr (Elements):	2024/4670
Datert:	08.08.2024
Vedtatt i Utvalg plan og miljø:	28.08.2024

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket med «Boligfelt Ringbanen - plan-ID: 1-275-A».

§ 2 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Området detaljreguleres iht. plan- og bygningsloven § 12-3. I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og § 12-6 reguleres området til følgende arealformål:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 punkt 1)

- Boligbebyggelse (B) – rp kode 1110.
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB) - rp kode 1113
- Energianlegg (BE) – rp kode 1510
- Uteoppholdsareal (f_BUT) – rp kode 1600.
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB, BKB2) – rp kode 1800.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 punkt 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (f_S) - rp kode 2001.
- Kjøreveg (o_SKV) – rp kode 2011.
- Fortau (o_SF) – rp kode 2012.
- Gangveg/gangareal/gågate (f_SGG) – rp kode 2016.
- Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG) – rp kode 2019.
- Parkering (o_SPA) – rp kode 2080.

§ 2.3 Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (o_BG) – rp kode 3002.

§ 2.4 Hensynssoner (pbl. 12-6)

- Sikringssone – Frisikt - rp kode 140.
- Støysone – Rød vegstøysone – rp kode 210.
- Støysone – Gul vegstøysone – rp kode 220.
- Båndlegging for regulering etter PBL – rp kode 710.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner

Skulle det under bygge- eller anleggsarbeidet i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturmyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles til dem som skal utføre arbeid i marken.

§ 3.2 Fjernvarmeanlegg

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

§ 3.3 Støy

For hver boenhet skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindusfasade mot stille side for vegtrafikkstøy. Grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy skal i dette planområdet være skjerpet til L_{den} < 52 dB.

Boliger skal ikke ha vindu i rød støysone for vegtrafikk, med støy over grenseverdier 62 db L_{den} for å hensynta sumstøy.

Innenfor BBB1 tillates ikke boenheter ensidig vendt mot E14. Det skal etableres støyskjermingstiltak på fasade av bygg BBB1 i form av tett rekkverk i minimum 1,2 meters høyde langs svalganger mot E14 fra 2.-5. etasje. Tilsvarende tett rekkverk skal etableres langs balkonger på sørvestre fasade i 4. og 5. etasje. Omfang av tett rekkverk ved svalgang og balkonger vises i støysonekart X002 – X005.

Uteoppholdsareal:

Hver boenhet skal ha direkte tilgang på privat uteoppholdsareal iht. MUA-krav § 5.3, med skjerpet støygrense L_{den} ≤ 52 dB fra vegtrafikk, som et tiltak for å hensynta sumstøy. Dette kan løses med overbygde eller innglassede balkonger og/eller støyskjerm som vender mot støyen. Støyskjermer som skal oppføres er angitt med plassering og høyde i støysonekart X002 - X004. På innglassede balkonger skal det være mulig å åpne glasset på minimum 2/3 av arealet over gelender, slik at balkongen får tilfredsstillende lufting.

Fasade mot innglasset balkong regnes ikke som stille side for rommene innenfor.

Det tillates støyskjerming på felles uteoppholdsareal for å oppnå støynivå ≤ 55 dB L_{den} for vegtrafikkstøy. Minst én sittegruppe og minst en sandkasse, eller andre typer lekeareal i tråd med kravene til sandlekeplass i gjeldende kommuneplanens arealdel, skal være skjermet for flystøy i tillegg til vegtrafikkstøy. Områdene skal ikke overskride maksimalt tillatt støynivå L_{den} = 52 dB for flystøy. Tiltak kan være i form av konstruksjoner med tak, som gapahuker og lignende, og skal følge prinsippene for utforming angitt i støyrapportens kapittel 4.4. Utformingen skal tilpasses områdets øvrige bebyggelse i formspråk og materialbruk.

§ 3.4 Estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialer. Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 3.5 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel (inkludert gjesteparkering) skal være:

1,5-2 bilplasser pr. boenhet >100m^2 BRA.
1,3-1,5 bilplasser pr. boenhet 100-50m^2 BRA.
1-1,3 bilplass pr. boenhet <50m^2 BRA.
Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Bruksarealet for innglasset balkong skal ikke medregnes i leilighetsstørrelse ved utregning av parkeringskrav.

Areal for parkering, inkludert parkeringsplasser langs Ringbanen skal ikke tas med i BRA ved beregning av parkeringsplasser.

§ 3.6 Utomhusplan

Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, forstøtningsmurer, kjøreadkomst, interne gangveger, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonsløsninger, leke- og rekreasjonsareal, samt tilkomst for nødvendig renovasjon og utrykningskjøretøy.

For Ringbanen skal utomhusplanen vise fortau, beplantning, blå/grønnstruktur, parkering og eventuelt møbleringssoner.

§ 3.7 Universell utforming/tilgjengelighet

Det skal etableres trinnfri forbindelse gjennom planområdet fra fortau o_SF langs Ringbanen, via f_BUT, BKB og BKB2.

Alle boenheter skal være prosjektert etter gjeldende byggteknisk forskrift når det gjelder krav om tilgjengelig boenhet.

§ 3.8 Høyderestriksjonsflater/hinderflater

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen (tegning ENVA-P-08) for lufthavnen, dvs. ikke høyere enn kote 62 meter over havet. Bygg som når opp til maksimal byggehøyde på kote 62 meter over havet, dvs. tangerer horisontalflaten, skal utstyres med hinderlys.

§ 3.9 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Anleggstrafikk til området skal søke å benytte Ringbanen som adkomstveg, der dette er mulig. Bruk av øvrige adkomstveger til området bør unngås.

Luftkvalitets – og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 tabell 4 og 5, skal tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

§ 4.1 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 4.2 Forurenset grunn
Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 4.3 Krav til radioteknisk vurdering av bygg og anlegg
Ved alle nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg, med en maksimal byggehøyde over kote 24,9 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene/tilbyggene/fasadeendringene.

§ 4.4 Krav til radioteknisk vurdering av kraner
Ved all bruk av tårnkraner der bommen overskrider kote 24,9 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkraner, før det gis igangsettingstillatelse. Det er ingen krav til radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkran innenfor planområdet.

§ 4.5 Bruk av kraner
Dersom det skal benyttes kraner (tårnkraner/mobilkraner) som bryter horisontalflaten på kote 62 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Avinor Trondheim lufthavn om godkjennelse av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om forhåndsgodkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten. Det stilles i tillegg krav om at tiltakshaver får gjennomført en operativ vurdering.

§ 4.6 Utomhusplan
Forprosjekt til utomhusplan skal være godkjent av Stjørdal kommune før rammetillatelse gis. Detaljert og kotesatt utomhusplan skal være godkjent av Stjørdal kommune før første igangsettelsestillatelse gis.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles i henhold til utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelse.

Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for et byggetrinn, før sandlekeplass av tilstrekkelig størrelse og i maksimalt 50 m avstand til alle boenheter i byggetrinnet, er ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan. Felles uterom for hele planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.

§ 4.7 Støy
Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i planbestemmelsene er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 4.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, merket f_S
Arealet skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.9 Kjøreveg, merket o_SKV
Kjøreveg o_SKV skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan ved siste byggetrinn.

§ 4.10 Fortau, merket o_SF
Fortau o_SF skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.11 Gangveg/gangareal/gågate, merket f_SGG
Gangveg f_SGG skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.12 Blå/grønnstruktur, merket o_ BG
Offentlig blå/grønnstruktur skal være opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.

§ 4.13 Parkering langs Ringbanen, merket o_SPA
Parkering langs Ringbanen skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.

§ 4.14 Friområde
Friområde på Lillemoen, sørøst for planområdet, skal være sikret opparbeidelse før det gis ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.15 Geoteknikk
Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak med hensyn til områdets fundamentering.

§ 4.16 Vann- og avløpsanlegg
Vann- og avløpsplan skal godkjennes av Stjørdal kommune og skal forelegges før rammetillatelse kan gis.

Før brukstillatelse gis for nye boliger skal kommunalt godkjent ledningsnett for vann og avløp (inkludert brannkummer plassert etter anvisning fra brann- og feiervesenet, overvannshåndtering og eventuelle omlegginger av eksisterende ledningsnett) være ferdig opparbeidet. Fordrøyning av overvann skal skje på egen tomt.

§ 4.17 Energianlegg
Plan for energianlegg skal være godkjent av Tensio, eller rette vedkommende myndighet, før det gis igangsettelsestillatelse.

Nettstasjon skal ferdigstilles før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.

§ 4.18 Renovasjonsanlegg
Det skal foreligge godkjent plan for renovasjonsløsning før det gis rammetillatelse.

Renovasjonsanlegg skal ferdigstilles før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.

§ 4.19 Fortau langs Kirkevegen
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn skal fortau langs Kirkevegen, fra undergang ved E14 i vest til eksisterende fortau/gang- og sykkelveg i øst som leder til friområde, være ferdig opparbeidet.

§ 4.20 Fremmede arter
Fremmede arter skal ikke spres som følge av utbyggingen. Før det sendes søknad om igangsettingstillatelse skal det undersøkes om det finnes viltvoksende svartelistede/fremmede arter innenfor planområdet. Dersom det gjøres funn, skal det lages en tiltaksplan for massehåndtering og bekjempelse av funn. Tiltaksplan innleveres senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse, og tiltak utføres i bygg- og anleggsperioden.

§ 4.21 Bebyggelse, merket BBB1-BBB5
Bebyggelsen skal føres opp i følgende rekkefølge: BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BBB5.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse, merket B
Arealene reguleres til boligformål.

§ 5.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er gitt i planen.

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 12000 m^2. Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet.

Ved full utbygging skal planområdet inneholde minimum 10 boenheter pr. daa. utbyggingsareal.

Det tillates oppført mindre tekniske installasjoner som heis- og trapperomsoppbygg over maksimum kotehøyde. Med dette menes installasjoner med maks høyde på 1,5 meter og som maksimum dekker 10 % av takflaten. De skal plasseres minst 1 meter fra gesims.

Regnskap som viser antall leiligheter med tilhørende parkeringsplasser skal følge med hver enkelt byggesøknad. Det skal være maksimalt 40 % 2-roms leiligheter. 1-roms leiligheter tillates ikke.

Det tillates felles takterrasser.

Mot Lillemovegen tillates det at balkonger krager ut maksimalt 2 meter over byggegrensen, innenfor formålsgrensen.

5.2.1 Område BBB1:
Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 3800 m^2. Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 28,1.

5.2.2 Område BBB2:
Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 2300 m^2. Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 24,9.

5.2.3 Område BBB3:
Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 2100 m^2. Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 24,9.

5.2.4 Område BBB4:
Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 1600 m^2. Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 24,9.

5.2.5 Område BBB5:
Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 2300 m^2. Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 24,9.

§ 5.3 Uteoppholdsareal, merket f_BUT
Uteoppholdsareal f_BUT skal være tilgjengelig for alle og fysisk sikret mot daglig trafikk. Det skal opparbeides kjørbare gangveger dimensjonert for buss, med minimum 4 meter vegbredde og som tåler minimum 10 tonn akseltrykk.

Innkjøring til uterommet via kjørbare gangveger reguleres med bom, som kan forseres av gående og syklende, samt renovasjonsbil og utrykningskjøretøy.

F_BUT skal opparbeides med felles uteoppholdsarealer. Utearealet skal opparbeides med sandlekeplass og nærlekeplass, iht. utomhusplan. Ved full utbygging skal området bestå av minimum 1500 m^2 uteopphold. Arealet skal skjermes mot støy iht. tiltak i støyutredning.

Det skal etableres minimum 2 områder som faller inn under kategorien sandlekeplass i gjeldende kommuneplanens arealdel. Dvs. at de er møblert med sitteplasser og lekeapparat for små barn.

Det tillates parkeringsanlegg under terreng. Konstruksjonen må dimensjoneres og utføres slik at grøntanlegg og beplantning kan anlegges. Terrenget i uteoppholdsarealet skal være variert og utformes med vegetasjon.

Det skal velges tresorter som blir minst 10 meter høye.

Områder for planting av trær og busker skal anlegges med gode vekstforhold slik at plantene når sitt fulle vekstpotensial.

I områder hvor det skal anlegges gress skal jordoverdekningen være minimum 20 cm.

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)
3-roms boenheter og større skal ha tilgang på minimum 8 m^2 privat uteoppholdsareal, og 2-roms boenheter skal minimum ha tilgang på 5 m^2 privat uteoppholdsareal.

Det skal minimum avsettes 25 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet. I MUA medregnes private uteoppholdsareal på inntil 8 m^2 for hver 3-roms boenhet eller større og inntil 5 m^2 for hver 2-roms boenhet. Overbygd/innglasset privat uteoppholdsareal, samt flystøyskjermet areal på bakkeplan kan regnes med i MUA.

Inntil 30 % av MUA kan dekkes av felles uteareal på tak.

Som uteoppholdsareal regnes de deler av tomt som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold. Kjørbare gangveger innenfor uteoppholdsareal f_BUT skal regnes med i MUA. Striper med felles uteoppholdsareal i inntil 4 m bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ, skal ikke regnes med i MUA.

Felles uteoppholdsareal med en høyere støybelastning enn 55 dB L_{den} for vegtrafikkstøy skal ikke regnes med i samlet uteoppholdsareal og lekeareal i henhold til arealkrav.

§ 5.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Områdene BKB og BKB2 skal samlet ha en maksimal BRA = 400 m^2.

5.5.1 Område BKB
Området skal nyttes til gangareal på bakkenivå. Det tillates oppført klimatiserte broer mellom BBB1 og BBB2, og BBB4 og BBB5 fra 2. etasje til og med maksimal gesimshøyde kote + 25. Så lenge bredde opprettholdes tillates mindre avvik i plassering av BKB.

5.5.2 Område BKB2
Området skal nyttes til gangareal på bakkenivå. Bebyggelse tillates oppført fra 2. etasje til 3. etasje, med maksimal gesimshøyde kote + 21,7. Det tillates oppført klimatiserte broer mellom BBB2 og BBB3, og BBB4 og BBB3 i 4. etasje med maksimal gesimshøyde kote + 24,9. Klimatiserte broer skal trekkes inn fra fasadeliv med minimum 2 meter. Så lenge bredde opprettholdes tillates mindre avvik i plassering av BKB2.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg, merket o_SKV
Kjøreveg o_SKV er offentlig.

§ 6.2 Fortau, merket o_SF
Fortau o_SF er offentlig, og skal opparbeides til minimum 2,5 meter bredde.

§ 6.3 Gangveg/gangareal/gågate, merket f_SGG
Gangveg f_SGG skal være felles for beboere i planområdet.

§ 6.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, merket f_S
Arealet skal være felles for beboerne i planområdet. Det skal inneholde en kjøreveg som leder til en nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Nedkjøringsrampen tillates ikke plassert innenfor båndleggingssonen for regulering etter PBL (rp kode 710). Nedkjøringsrampen skal ha en maks stigningsgrad på 1:8. Ved rampen skal det være en frisiktsone uten sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm.

Arealet skal utformes med gangareal som tilknyttes gangveg f_SGG.

§ 6.5 Annen veggrunn – grøntareal, merket f_SVG

Arealet skal opparbeides med vegetasjon, i tråd med godkjent utomhusplan. Se også *§ 7.4 Båndleggingssone.*

Området kan benyttes til snøopplag.

§ 6.6 Blå/grønnstruktur, merket o_BG

Blå/grønnstruktur er areal merket o_BG. Arealene skal være offentlige og skal opparbeides med trerekke, beplantning og eventuelt møbleringssone. Det skal plantes 4-5 enkeltstående trær i gateløpet, og øvrig beplantning skal bli maks 0,5 m høy. Trærne skal være oppstammet slik at trekrona ikke hindrer sikt. Beplantningen skal være norske naturplanter. Det skal velges beplantning som ikke har stor økologisk effekt eller kategoriseres som HI (høy risiko), SE (svært høy risiko) eller PI (potensielt høy risiko). Siktlinjer skal ivaretas.
Områdene skal opparbeides med rotvennlig, veldrenerende jord, og fungere som regnbed. Jorddybden skal være tilpasset den valgte beplantningens vekstpotensial.

Overvannet skal ledes til de blågrønne feltene. De blågrønne feltene må ses i sammenheng for komplett løsning i gateløpet. Overløpsfunksjon skal ivaretas, eventuelt ledes til nærmeste flomveg. Overvannshåndteringen skal ta hensyn til kulde.
Det skal ikke benyttes terskler som kantstein mellom kjøreveg o_SKV/parkering o_SPA, og de blågrønne feltene. Større naturstein sammen med beplantning, skal plasseres strategisk for å hindre kjøring og parkering innenfor de blågrønne feltene.
Arealene skal opparbeides i tråd med utomhusplan som godkjennes av aktuelle fagområde i Stjørdal kommune, sektor bydrift og infrastruktur.

§ 6.7 Parkering

Personbil:
Det skal etableres parkeringskjeller med parkering tilknyttet boenhetene og for gjesteparkering, under boligbebyggelse (BBB) og uteoppholdsareal (f_BUT). Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser, som skal plasseres med nærhet til heisanlegg.

Parkeringsområde o_SPA langs Ringbanen er offentlige parkeringsplasser. Det skal opparbeides maks. 6 parkeringsplasser.

Sykkel:
Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene for beboere og minst 30 % av plassene for gjester, skal plasseres under tak. Plassene utendørs skal tilrettelegges i tilknytning til innganger ved alle byggetrinn, og ha stativ som sykler kan låses fast i. Plasser som tilrettelegges i parkeringskjeller skal plasseres ved heis- og trappeoppgang/boder, fordelt for alle byggetrinn.

§ 6.8 Energianlegg, merket BE

Nettstasjonen skal plasseres som vist på plankart. Eventuelt i kjeller etter godkjenning av Tensio. Det tillates at plasseringen av energianlegget justeres med inntil 2 meter langs kjøreveg o_SKV, innenfor f_BUT.

§ 6.9 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg skal etableres innenfor uteoppholdsareal merket f_BUT. Nedsenket løsning med 4 enheter for avfall (matavfall, plast/papir, restavfall og glass/metall) skal velges.

Innherred Renovasjons retningslinjer legges til grunn for utforming og plassering av anlegget. Avstand fra boenhet til felles renovasjonsanlegg skal være maksimum 100 meter. Det skal være trinnfri forbindelse mellom boenheter og felles renovasjonsanlegg. Containerne skal være orienterbare og ha god lesbarhet for alle. Anlegget skal plasseres lett tilgjengelig for renovasjonsbil.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone – frisikt
I siktsonen skal det være frisikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende veger.

§ 7.2 Støysone – Gul sone
Gjelder gul sone for vegtrafikkstøy. Krav til tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsareal og ved fasade fremgår av disse bestemmelsenes § 3.3.

§ 7.3 Støysone – Rød sone
Gjelder rød sone for vegtrafikkstøy. Krav til tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsareal og ved fasade fremgår av disse bestemmelsenes § 3.3.

§ 7.4 Båndleggingssone
Sone for båndlegging for firefelts E14. Innenfor sonen skal det ikke gjøres tiltak til hinder for fremtidig fremføring av veg.

STJØRDAL KOMMUNE

Arkiv: 140
Arkivsaksnr: 2016/1863-22
Saksbehandler: Inger Teodora Kværnø

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan	153/17	27.09.2017
Formannskapet	137/17	28.09.2017
Kommunestyret	76/17	05.10.2017

Endring av kommuneplanens arealdel - 2. gangs behandling

Vedtak i Kommunestyret - 05.10.2017

Mindre endring av kommuneplanens arealdel vedtas med de endringene som er beskrevet under rådmannens vurdering, jf. pbl. §§ 11-15 og 11-17.

Behandling i Kommunestyret - 05.10.2017

Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

Innstilling i Formannskapet - 28.09.2017

Mindre endring av kommuneplanens arealdel vedtas med de endringene som er beskrevet under rådmannens vurdering, jf. pbl. §§ 11-15 og 11-17.

Behandling i Formannskapet - 28.09.2017

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Uttalelse i Komite plan - 27.09.2017

Mindre endring av kommuneplanens arealdel vedtas med de endringene som er beskrevet under rådmannens vurdering, jf. pbl. §§ 11-15 og 11-17.

Behandling i Komite plan - 27.09.2017

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til innstilling:

Mindre endring av kommuneplanens arealdel vedtas med de endringene som er beskrevet under rådmannens vurdering, jf. pbl. §§ 11-15 og 11-17.

Vedlegg:

Bestemmelser og retningslinjer- 2. gangs behandling
Bestemmelser og retningslinjer- høringsutkast med alle endringer
Planbeskrivelse - høringsutkast
KPA_plankart 2. gangs behandling_20170908
KPA_kartutsnitt_sentrum_20170908
KPA_temakart_elver_20170911
KPA_temakart_veg_flystøysoner_stjørdal_A0_20170911
KPA_plankart_høringsutkast_20170228
Høringsuttalelse til mindre endring av kommuneplanens arealdel, Stjørdal kommune
Høringsuttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune datert 22.06.17
Uttalelse fra Mattilsynet datert 06.06.17
Høringsuttalelse om "mindre endring" av kommuneplanens arealdel
Uttalelse fra Avinor AS datert 18.05.2017
Uttalelse fra Bane Nor datert 07.06.17
Uttalelse fra Sametinget datert 08.06.2017
Innspill til kommuneplanens arealdel fra Norconsult AS datert 06.06.17
Vedlegg til brev
Møte med Fylkesmannen og fylkeskommunen 09.06.2017 ang. endringer i KPA

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Gjeldende kommuneplan

Sammendrag:

Formannskapet vedtok å legge en mindre endring av kommuneplanens arealdel (KPA) ut på høring i sak 67/17 20.04.2017. Endringene ble lagt ut på høring 28.04.2017, med høringsfrist 20.04.2017.
Kommunen mottok seks uttalelser til høringsuttalelser innen fristen, mens Fylkesmannen i Nord-Trøndelag (FM) og Nord-Trøndelag fylkeskommune (FK) fikk utsatt høringsfrist. Totalt er det kommet inn åtte uttalelser. Det er ikke fremmet innsigelser til planforslaget.

Fylkesmannen har etterlyst mer dokumentasjon fra kommune på temaet støy. Både FM og FK har fått utsatt høringsfrist på dette temaet inntil kommunen kommer med de nødvendige utredningene. Behandling av punkt 1.7.1 og andre endringer knyttet til støy er dermed utsatt.

Hensikten med den mindre endringen er forenkling og effektivisering av planen, samt å rydde opp i juridiske uklarheter. For å kunne ta i bruk den reviderte planen så raskt som mulig, velger rådmannen å fremme de delene av planen som er avklart til 2. gangs behandling. For de delene som ikke er avklart er ordlyden i gjeldende plan beholdt. En ny sak om endring av planen vil fremmes når også temaet støy er avklart. Merknader knyttet til støy vil bli behandlet da.

Saksopplysninger

Generelt om merknadene:
Både FM og FK påpeker at det er positivt at kommunen tar grep og gjør justeringer i kommuneplanen som foreslått. Samtidig peker begge på tema som bør vurderes i en ordinær rullering av KPA. Kommunestyret vedtok følgende i sak 21/2017, 23.03.2017: *«Det startes ikke opp noe nytt arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel før kommuneplanens samfunnsdel er vedtatt.»* Innspill til neste rullering av KPA bør primært komme i forbindelse med at planprogrammet for rulleringen sendes på høring. Innspill knyttet til endringer av KPA ut over det som er på høring er henvist til neste rullering, og er ikke vurdert ytterligere.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:
Positiv til at kommunen gjennomfører en slik revisjon. Har hatt flere plansaker på høring som viser at det er behov for en full revisjon av KPA, og oppfordrer kommunen til å prioritere dette.

Landbruksavdelingen: Positiv til at «grønn strek» endres tilbake fra retningslinje til bestemmelse. Ingen innvending til at avstandsgrensen mellom bolig og fulldyrka jord endres til retningslinje. Mener kommunen bør vurdere å øke utnyttelseskravene for utbyggingsområder i neste rullering av KPA.

Miljøvernavdelingen: Har fått utsatt høringsfrist på tema støy i påvente av en konsekvensvurdering fra kommunen. Positiv til at overvannshåndtering er tatt inn i planen. Finner presiseringen av hva som er avlastingssenter nyttig.

Kommunalavdelingen: Anbefaler å fjerne retningslinje til punkt 1.1.1 om krav til reguleringsplan, da formuleringen kan oppfattes som en oppmykning i forhold til plan- og bygningsloven (pbl).

Mener formuleringen i punkt 1.1.3 om forholdet til eldre reguleringsplaner er en klar forbedring fra gjeldende plan, men anbefaler at områdene vises med skravur i neste rullering.

Punkt 1.4.6 om overvann kan være vanskelig å håndheve, da det vil være vanskelig å fastslå hvor stor del av en flomtopp som skyldes avrenning.

Handel med plasskrevende varer regnes som forretning (SOSI-kode 1150), ikke næring (SOSI-kode 1300). Mener derfor næringsområdene der det åpnes for handel med plasskrevende varer er feil framstilt i plankartet.

Rådmannens kommentar;
Det er positivt at FM ser nytten i det arbeidet kommunen har gjort. Innspill til neste rullering av KPA er ikke vurdert.

Rådmannen tilrår å fjerne retningslinjen til punkt 1.1.1 i tråd med anbefalingen fra FM. Kommunens rett til å kreve reguleringsplan følger direkte av pbl. § 12.1.

Kommunen har nylig gjennomført et omfattende arbeid knyttet til håndtering av overvann, og det er viktig å følge opp dette gjennom kommuneplanen. Rådmannen foreslår å omformulere bestemmelsen, slik at den blir lettere å forvalte.

Kommunalavdelingen mener næringsområder der det åpnes for handel er feil fremstilt i plankartet. De omtalte områdene er områder som primært skal benyttes til næringsformål, men der det tillates innslag av handel med plasskrevende varegrupper. Grunnen til at handel er spesifisert i retningslinjene er nettopp fordi dette er et tillegg til hovedformålet. En omdisponering fra næring til forretning signaliserer at man primært ønsker handel i disse

områdene, hvilket ikke stemmer. En omdisponering til kombinert næring og forretning kan også oppfattes som en større åpning for handel enn det kommunen egentlig ønsker. I reguleringsplanene er det tydelig vist hvor det er åpning for forretning, og hva slags handel som tillates. En omdisponering av arealene i KPA bør ikke skje uten en overordnet gjennomgang av organiseringen av handel og næring i kommunen, dvs. tidligst ved neste fulle revisjon av KPA. Rådmannen tilrår derfor ikke å endre plankartet i disse områdene på nåværende tidspunkt.

Nord-Trøndelag fylkeskommune
Det er positivt at kommunen har en slik gjennomgang av kommuneplandokumentene. Samtidig kan det være krevende å avgjøre hva som hører inn under en slik justering, og hva som bør vente til en full rullering.

Anbefaler at kommunen gjør en vurdering av om det skal tas inn egne føringer for universell utforming i kommunen ved neste revisjon, ut over det som følger av lovverket.

Støy: I Stjørdal sentrum er det behov for å jobbe med trafikkreduserende tiltak, slik at støynivået reduseres. Dette krever en rekke tiltak som ikke kan forankres i KPA.

Positiv til at forholdet til regional plan for arealbruk avklares ved at avlastingssenter blir tydelig definert i bestemmelsene. Anbefaler å gjøre en vurdering av arealbruken på Havnegata 18-20, enten nå eller i forbindelse med neste revisjon.

Stiller spørsmål ved om det er riktig å ta ut retningslinje for krav til bebyggelse og uterom så lenge kommunen ikke har annet veiledningsmateriell om temaet.

Positiv til at føringer for nyere tids kulturminne ikke er endret. Viser til arbeidet med kulturminneplan for kommunen, og påpeker viktigheten at denne forankres i KPA ved neste rullering.

Rådmannens kommentar;
Merknader som ikke er direkte knyttet opp mot de foreslåtte endringene i planen er ikke vurdert.

Når det gjelder Havnegata 18-20 vises det til merknad til FMs uttalelse. En omdisponering av dette området må sees i sammenheng med øvrige forretnings- og næringsområder i kommunen.

Kommunen har en egen veileder for utarbeidelse av reguleringsplan. Rådmannen anbefaler at denne suppleres med nødvendige retningslinjer for bebyggelse og uterom, framfor å beholde ren veiledningstekst i kommuneplanbestemmelsene.

Mattilsynet:
Punkt 5.1.2: Anbefaler at det konkretiseres hvilke vannverk som er berørt, med kartreferanser. Foreslår en endring i rekkefølgen på setningene i retningslinjen i samme punkt.

Rådmannens kommentar;
Alle drikkevannskilder er vist med hensynssone, og bestemmelsen knytter seg til denne sonen. Det er også oppgitt stedsnavn i overskriften. Rådmannen oppfatter at det som etterspørres er en unik kode for hvert område, slik utbyggingsområdene har (S1, N11, BF3 osv.). Det er en generell utfordring at det kan være vanskelig å orientere seg i hensynssonene, særlig for dem som ikke bruker planverktøyene daglig. Dette er derfor et aktuelt tema for mer enn bare drikkevannskilder. Rådmannen mener det vil være uheldig å gjøre endringer i framstillingen av en hensynssone uten å gjøre en tilsvarende vurdering for alle hensynssoner, og tilrår å avvente med dette til neste rullering.

Å endre rekkefølgen på setningene i retningslinjen vil ikke ha noen juridisk virkning. Rådmannen anbefaler at retningslinjen endres til følgende:

«Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Alle tiltak, jf. pbl. 1-6, sendes Mattilsynet for uttalelse. Drikkevannskildene med nedslagsfelt bør ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder.

Nye småbåthavner tillates ikke.»

Naturvernforbundet
Negativ til at det foreslås å redusere minstekravet til sykkelparkering fra 0,5 til 0,3 sykkelplasser per ansatt.

Reagerer på at ordlyden er endret fra «skal» til «bør» i punkt 1.7.5 krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur.

Reagerer på forslaget om å fjerne etterkontroll ved tiltak som kan ha virkning for vann og vassdrag, punkt 1.7.6

Har også uttalt seg om støy, denne delen av uttalelsen vil bli behandlet senere.

Rådmannens kommentar
Kravet til sykkelparkering i gjeldende plan er 0,3-0,5 plasser per ansatt. Minstekravet er dermed uendret. 0,5 er foreslått fjernet fordi det kan oppfattes som et maksimumskrav, og det er ikke ønskelig å sette et øvre tak for antall sykkelparkeringsplasser i kommuneplanen.

Juridisk sett er en retningslinje en anbefaling, ikke et krav. Ordlyden i retningslinjen må reflektere dette, derfor er «skal» endret til «bør» for de fleste retningslinjene i KPA. Unntaket er der retningslinjen utdyper hvordan tilhørende bestemmelse skal tolkes, eller der kravet er hjemlet i annet lovverk enn plan- og bygningsloven (pbl.).

Dersom en retningslinje skal endres fra anbefaling til krav må den flyttes fra retningslinje til bestemmelsene. Årsaken til at retningslinjene i punkt 1.7.5 ikke er foreslått endret til bestemmelser er fordi det er ønskelig å kunne gjøre mindre inngrep i de aktuelle områdene uten dispensasjon, f.eks. i forbindelse med rassikring og etablering av infrastruktur.

Kravet om å dokumentere tiltakets virkning på vassdraget økologiske og kjemiske tilstand er utvidet fra å gjelde 100 m fra vassdrag til å gjelde alle bygge- og anleggstiltak i kommunen. Topografi og grunnforhold kan gjøre at avrenning påvirker vassdraget også for tiltak som ligger mer enn 100 m unna, og dette er en styrking av hensynet til vannkvalitet.

Samtidig vet vi at svært mange bygge- og anleggstiltak i kommunen vil ha minimal påvirkning på vassdragene, enten fordi de ligger for langt unna, eller fordi tiltaket ikke medfører økt avrenning. Dette gjelder bl.a. det meste av bolig- og hytteutbygging. Krav om avbøtende tiltak og oppfølging/ prøvetaking bør begrenses til de tiltakene der dokumentasjonen viser at det kan være fare for at avrenningen vil ha negativ påvirkning på omkringliggende vann og vassdrag. Dette er ivaretatt gjennom den foreslåtte bestemmelsen.

Andre uttalelser:
Avinor har kommet med en merknad knyttet til flystøy. Denne vil bli behandlet senere.
Sametinget og Bane NOR har ingen merknad til høringsutkastet.

Private innspill
Det er kommet inn et innspill om endret arealbruk fra LNFR til boligformål. Hverken oppstartsvarselet eller prosessen med den mindre endringen åpner for å omdisponere areal, da dette er en utredningspliktig endring, uavhengig av omfang. Rådmannen anbefaler derfor å avvise dette innspillet, og henvise til en ordinær rullering av KPA, der det åpnes for omdisponering.

Møte med Fylkesmannen og fylkeskommunen 9.6.2017
Administrasjonen i Stjørdal kommune hadde et møte med FM og FK i høringsperioden for å drøfte høringsforslaget og komme med oppklaringer. I møtet ble det diskutert behovet for noen justeringer av bestemmelsene. Under følger punktene som ble diskutert, med Rådmannens kommentar. Punkter om støy behandles på et senere tidspunkt.

1.1.2: FM stilte spørsmål ved om det er riktig å stille krav til områderegulering for Langstein næringsområde N29. Innsigelse til området fra forrige revisjon er ikke avklart, og området er derfor ikke en del av den juridisk bindende planen.
Rådmannens kommentar: Anbefaler å føye til en merknad om at området ikke er rettskraftig.

1.2: Kommunen bør vurdere å la rekkefølgekravet til lek og uteoppholdsareal for BF1-3 stå som i dag, da det ikke er krav om områderegulering for alle BF-områdene.
Rådmannens kommentar: Anbefaler å beholde rekkefølgekravet som i gjeldende plan.

1.6.1: Endring av uteoppholdsarealkravet for boligfelt utenfor sone A og B fra sone D til sone C kan være KU-pliktig. Det savnes en vurdering av hvilke konsekvenser dette får for barn og unges tilgang til uteareal. Kommunen forutsetter at FM og FK kommer med en nærmere vurdering av dette i sine uttalelser.
Rådmannens kommentar: Hverken FM eller FK har kommentert dette ytterligere i sine uttalelser, og Rådmannen anbefaler derfor at endringen vedtas i tråd med høringsutkastet.

5.2.1: Begrepet INON er ikke lenger i bruk, og kommunen bør endre formulering av retningslinjen.
Rådmannens kommentar: Rådmannen anbefaler å endre bestemmelsens andre ledd til følgende: «Sammenhengende naturområder med urørt preg: I sammenhengende naturområder med urørt preg skal kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere grundig hvorvidt inngrep kan tillates eller ikke.»

Vurdering

Rådmannens vurdering av innspill som er kommet inn i høringsperioden er omtalt under gjennomgangen av de enkelte innspillene. Med unntak av temaet støy, som ikke er behandlet i denne saken, er det ikke kommet negative reaksjoner på hovedgrepene i høringsforslaget. Rådmannen anbefaler derfor at den mindre endringen blir vedtatt, med følgende endringer:

1.1.1: Følgende retningslinje tas ut av planen: *«Kommunen kan kreve reguleringsplan der det er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser, jf. pbl. § 12.1.»*

1.1.2: Følgende fotnote tas inn i planen: «**) Langstein næringsområde N29 er unntatt rettsvirkning grunnet uavklart innsigelse.»*

1.2: Rekkefølgekrav om at felles og offentlig uteareal for lek og opphold skal være opparbeidet før boligene tas i bruk beholdes som i gjeldende plan, dvs. at kravet også gjelder BF1-3.

1.4.6: Bestemmelse om overvann endres fra: *«Avrenning etter utbygging eller andre tiltak (f.eks. etablering av parkeringsplass) skal ikke gi større flomtopper enn før utbygging.»*

til: *«Ved utbygging eller andre tiltak som kan øke overvannsavrenningen til omkringliggende områder skal det etableres fordrøyning, magasinering eller andre tiltak som begrenser flomtoppen i aktuelle resipienter. Krav om flomdempende tiltak kan fravikes dersom det kan dokumenteres at alle resipienter som kan påvirkes av tiltaket har tilstrekkelig kapasitet.»*

5.1.2: Retningslinjen første ledd endres fra: «*Drikkevannskildene med nedslagsfelt bør ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Alle tiltak, jf. pbl. 1-6, sendes Mattilsynet for uttalelse*.»

til: *«Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Alle tiltak, jf. pbl. 1-6, sendes Mattilsynet for uttalelse. Drikkevannskildene med nedslagsfelt bør ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder.»*

5.2.1: Retningslinjen andre ledd (om INON-områder) endres fra: *«INON – Inngrepsfrie naturområder i Norge: For områder som ligger minst fem km fra tyngre tekniske inngrep, jf. INON og i hensynssonen rundt, skal kommunen vurdere grundig i hvert enkelt tilfelle hvorvidt inngrep kan tillates eller ikke. For definisjon av tyngre tekniske inngrep vises til INON.»*

til: *«Sammenhengende naturområder med urørt preg: I sammenhengende naturområder med urørt preg skal kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere grundig hvorvidt inngrep kan tillates eller ikke.»*

Det anbefales ikke ytterligere endringer i bestemmelsene som følge av innspillene.

I løpet av høringen ble det oppdaget at kommunen ikke benytter de sist oppdaterte beregningene for flystøysoner i sine kommuneplankart. Krav til støyfaglig utredning er knyttet til om grenseverdiene for gul støysone overskrides, ikke bare hensynssonen i kartet. Støy er et folkehelseproblem, og oppdaterte støysonekart er viktig for å gi innbyggerne mulighet til å ta et informert valg om hvor i kommunen de skal bosette seg.

Ettersom støy er et tema det skal tas hensyn til uavhengig av framstilling i kartet, mener Rådmannen at det ikke er nødvendig med en ny høringsrunde for å kunne ta inn de oppdaterte flystøysonene. Rådmannen anbefaler derfor at kommuneplankartet endres i tråd med sist oppdaterte beregning av flystøysoner fra Avinor. Samtidig anbefales det å justere grensa for fortettingssone BF3 sør for E14, slik at det ikke blir overlapp mellom fortettingssonen og rød flystøysone der det ikke åpnes for nye boenheter.

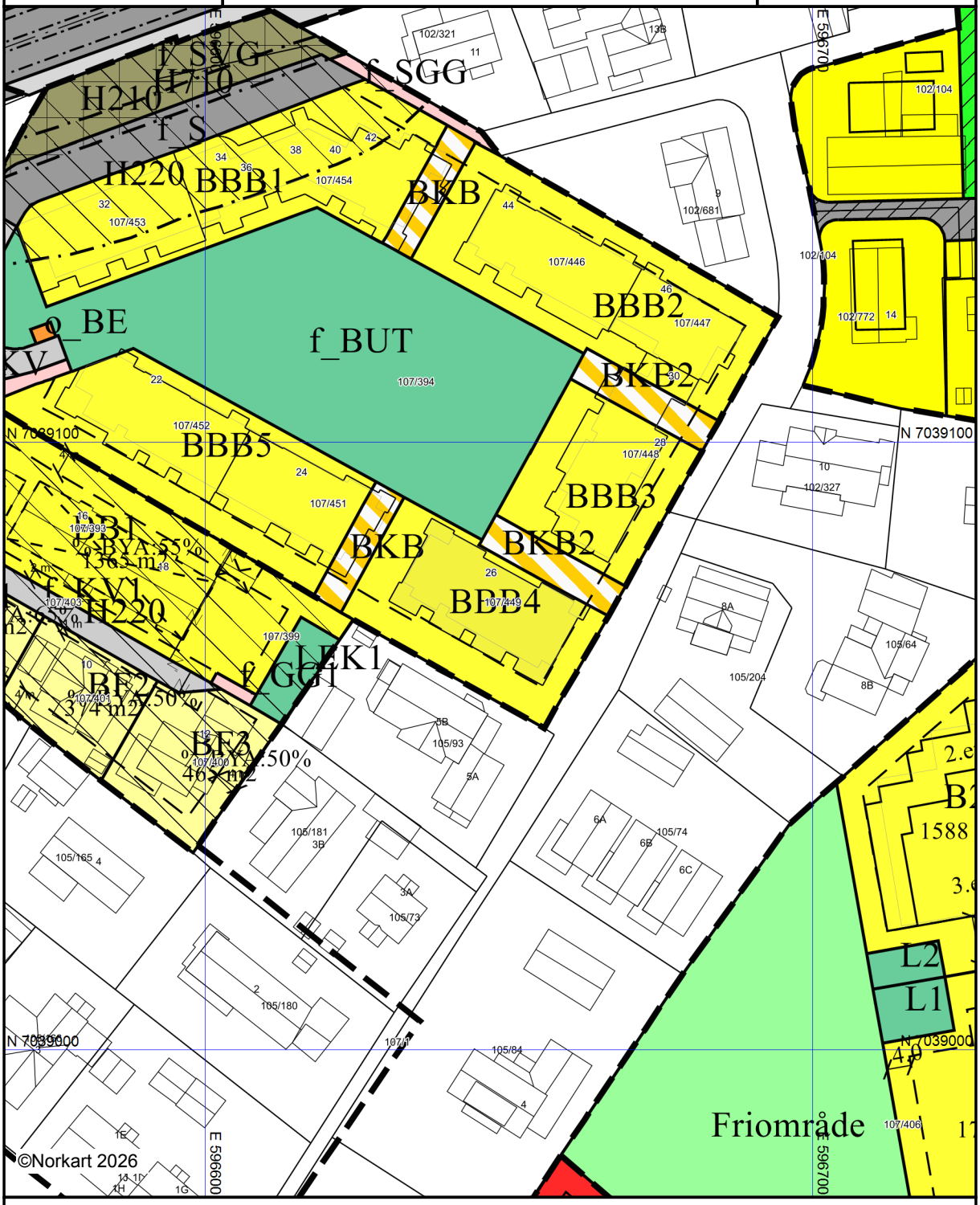
Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/449/0/20
Adresse: Ringbanen 26
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Båndleggingggrense eksisterende
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
- Kombinert forretning og kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Parkeringsplasser
- Blågrønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Båndlegging for regulering etter PBL

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Stjørdal kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2013-2022

Egengodkjent vedtatt i Stjørdal kommunestyre 20.03.2014, sak 22/14.

Revidert 05.10.2017

Forslag til revisjon 22.11.2018

– et godt valg for framtida

Innhold

Rettsvirkning 5
1 Generelle bestemmelser 5
1.1 Plankrav 5
1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak 5
1.1.2 Områderegulering 6
1.1.3 Forholdet til eldre reguleringsplaner 6
1.2 Rekkefølgebestemmelser 6
1.2.1 Områdevise rekkefølgekrav 7
1.3 Utbyggingsavtaler etter kap.17 8
1.4 Teknisk infrastruktur 9
1.4.1 Vei- og trafikkanlegg 9
1.4.2 Kollektivtrafikk 9
1.4.3 Tilknytning til fjernvarme 10
1.4.4 Tilrettelegging for alternativ energi utenfor konsesjonsområde 10
1.4.5 Renovasjon 10
1.4.6 Overvann 11
1.5 Byggegrense 11
1.5.1 Byggegrense – «grønn strek» 11
1.5.2 Byggegrense – regulerte formål 11
1.5.3 Byggegrense - samferdselsanlegg 11
1.5.4 Byggegrense – høyspenningsanlegg 12
1.6 Krav til bebyggelse og uterom 12
1.6.1 Uteoppholdsareal 12
1.6.2 Lekeplasser 14
1.6.3 Parkering 15
1.7 Krav til miljø og estetikk 16
1.7.1 Støy 16
1.7.2 Estetikk 17
1.7.3 Skilt og belysning 17
1.7.4 Villedende belysning ved Trondheim lufthavn Værnes 19
1.7.5 Krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur 19
1.7.6 Hensyn til vann og vassdrag 19
1.8 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø 20
2 Bebyggelse og anlegg 20

2.1 Bolig 20
2.1.1 Utbyggingsvolum i områder med krav om reguleringsplan 20
2.1.2 Utbygging uten krav til ny reguleringsplan 20
2.1.3 Fortetting i sentrumsnære områder BF1, BF2 og BF3 21
2.1.4 Kategori bolig fortetting - BF1 22
2.1.5 Kategori bolig fortetting - BF2 22
2.1.6 Kategori bolig fortetting - BF3 22
2.1.7 Områder avsatt til boligbebyggelse - grendefelt 23
2.2 Sentrumsformål 23
2.3 Offentlig/privat tjenesteyting 24
2.4 Næring 24
2.5 Idrettsanlegg 26
2.6 Fritidsbebyggelse 26
2.6.1 Eksisterende fritidsbebyggelse utenfor strandsonen 26
2.6.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen 26
2.6.3 Naust, brygge, gjerder, flaggstenger m.m. 27
2.6.4 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse 27
2.7 Fritids- og turistformål 29
2.7.1 Campingplass, Caravanoppstilling C2 29
3 Grønnstruktur 29
4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift 29
4.1 Område LNF(R) - areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. 29
4.1.1 Våningshus nr. to på landbrukseiendom 29
4.1.2 Skogshusvære, seterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus 30
4.2 Område LNF(R) sone SB – areal for spredt boligbebyggelse 30
4.2.1 SB 1-10 30
4.2.2 Eksisterende boliger i LNFR-områder utenfor SB1-10: 31
4.3 Områder LNFR sone SF – areal for spredt fritidsbebyggelse. 31
4.3.1 SF1-16 31
4.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder utenfor SF1-16: 32
4.3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og i sikringssone for drikke- og grunnvannskilder: 32
5 Hensynssoner 33
5.1 Hensynssone for farer eller miljø 33
5.1.1 Sikringssone for 200 års flom langs Stjørdalselva 33

5.1.2 Sikringssone for drikkevannskilder og grunnvannskilde (Mølska, Ulstadvatnet, Rennen, Hegramo - Hembre, Einangsmoen, Rangåa, Åstjønna) 33
5.1.3 Sikringssone høyderestriksjonsplan/BRA-kart - Trondheim lufthavn Værnes . 34
5.1.4 Sikringssone i øst for frisikt/innflygningslys/tverrbar - Trondheim lufthavn Værnes 34
5.1.5 Støysone – Trondheim lufthavn Værnes, samt riks- og fylkesvei 34
5.1.6 Støy- og faresone: skytebane (Leksdal skytefelt, Frigården og Rådalen skytebane)..... 34
5.1.7 Faresone: høyspentlinjer 34
5.1.8 Faresone: kvikkleire..... 35
5.1.9 Faresone: steinsprang og skred..... 35
5.1.10 Sikringssone for verdifull vannressurs 35
5.1.11 Sikringssone 90 m rundt LPG gasstankanlegg 35
5.2 Hensynssoner for natur m.m. 35
5.2.1 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av naturmiljø: 35
5.2.2 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av grønnstruktur..... 35
5.2.3 Retningslinjer til hensynssone for bevaring av kulturmiljø..... 35
5.2.4 Retningslinjer til hensynssone for reindrift..... 35
5.3 Hensynssone for båndlegging..... 36
5.3.1 Retningslinjer til hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven. Båndlagte naturreservat..... 36
5.3.2 Retningslinjer til hensynssoner for båndlegging etter kulturminneloven..... 37
5.3.3 Hensynssone for omlegging av jernbanetrasé til Forbordsfjellet tunnel 38
5.3.4 Hensynssone for ny forbindelse mellom Stormyra/Fv. 705 og E6/Hommelvik 38
5.3.5 Hensynssone for Ytre Ringvei og omlagt Fv. 36 mellom Ringvei Nord og Kvislabakken 38
5.3.6 Hensynssone for strekningen Steinvikholmen – Langstein kai 38
5.4 Sone med krav om felles planlegging 38
6 Vedlegg 39
6.1 Vedlegg 1 – Reguleringsplaner som overstyres av kommuneplanen..... 39
6.2 Vedlegg 2 - Antall eksisterende enheter i henholdsvis sone for spredt fritidsbebyggelse og soner for spredt boligbebyggelse 42
6.3 Vedlegg 3 – Hinder- og byggerestriksjonsflater rundt Trondheim lufthavn Værnes etter tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005. Normal saksgang i forhold til utsjekk..... 43

Merk: De juridiske bindende bestemmelsene er angitt med vanlig skrift og tall.
Retningslinjer er angitt med kursiv skrift.

Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i lov om planlegging og byggesaksbehandling 2008 (plan- og bygningsloven, heretter kalt pbl.) § 1-6, jf. også § 20-1, første ledd bokstav a–m. Tiltak kan bare settes i verk dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner.

Kommuneplanens arealdel fastsetter ikke ny byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl § 1-8. Inntil byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, er tiltak etter § 1-6 første ledd, ikke tillatt her.

Etter lovens § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i avsnitt 1.1 i denne planens bestemmelser.

Denne kommuneplanen omfatter også arealene i kommunedelplan av 2006 for Stjørdal tettsted.

Planens bestemmelser er knyttet til plankart datert 29.11.2013, sist revidert 08.09.2017. Kommuneplanens arealdel, det vil si plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til pbl. § 11-6, rettslig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl. § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

1 Generelle bestemmelser

1.1 Plankrav

1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak

Områder avsatt til fremtidig bebyggelse
I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, herunder masseuttak, kan det ikke utføres arbeid og gis tillatelse til søknadspliktige tiltak etter § 1-6, og som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før arealet og tiltaket inngår i ny reguleringsplan (vedtatt etter 20.03.2014), jf. pbl. §§ 12-1, 12-2 og 12-3. Plankravet gjelder ikke for tiltak etter §§ 20-4 og 20-5.

Eksisterende byggeområder
Samme plankrav gjelder i eksisterende boligområder, dersom tiltaket medfører minst 5 nye boenheter.

For område B19 Arnstadåsen, Stokkmoen fortettingssone (BF2, 3) og Tangmoen fortettingssone (BF2) skal plankravet løses med ny områderegulering (vedtatt etter 20.03.2014).

1.1.2 Områderegulering

Før det tillates nye tiltak innenfor området skal det foreligge ny områderegulering (vedtatt etter 20.03.2014) for utbyggings- og verneformål for følgende:

Sentrumsområdene S2 og S3	Hegramo senterområde S5
Boligutbygging B9-12, Finnmyra m/flere**	Skatval senterområde S4
Hell Vest bolig-/næringsområde N19, 11	Hell senterområde S6
Lillemoen næringsområde N9 m.fl.	Langstein næringsområde N29*
	Steinvikholmen – Langstein kai

Tilbygg, påbygg og ombygging av eksisterende bygg, samt garasje på egen tomt, tillates før områderegulering er utarbeidet.

*) Langstein næringsområde N29 er unntatt rettsvirkning grunnet uavklart innsigelse.

**) Områderegulering iht. Fylkesmannens meglingsprotokoll hvor innspillet B9 Re/Beistad også skal vurderes omfattet av reguleringen.

1.1.3 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel 2013-2022 gjelder foran reguleringsplaner vist i vedlegg 1. Vedtatte reguleringsplaner gjelder fortsatt for alle forhold som ikke er omtalt i kommuneplanen.

Ved motstrid gjelder reguleringsplaner som ikke er vist i vedlegg 1 foran kommuneplanens arealdel 2013-2022.

1.2 Rekkefølgebestemmelser

Tiltak etter pbl. § 20-1 kan ikke igangsettes før tekniske anlegg; vei samt felles privat trafikkanlegg, elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsnett er etablert, jf. pbl. § 18.

Ved utbygging i fremtidig boligformål skal felles og offentlig uteareal for lek og opphold være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Utbygging av mer enn 5 boenheter i fremtidig boligformål eller fortettingssoner BF1-3, kan ikke finne sted før tilfredsstillende barnehagedekning og kapasitet i skolekrets er etablert eller sikret i aktuelt område.

Ved utbygging i eksisterende og fremtidig utbyggingsformål skal det være tilstrekkelig kapasitet i overvannsystemet, jfr. også punkt 7.2 i kommunens VA-norm.

Retningslinje:
I behandling av reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet bør kommunen vurdere konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger av plan- og bygningslovens bestemmelser.

1.2.1 Områdevise rekkefølgekrav

Utbygging av boligfeltene Finnmyra og B10 – 12, kan ikke finne sted før det er etablert ny samleveiforbindelse til hovedvei Øst ved Husbyåsen, tilfredsstillende kollektivdekning, interne gang- og sykkelforbindelser til ny barneskoletomt, samt at grønnkorridor/friområde gjennom området er opparbeidet.

Kapasiteten på vannforsyning og avløp må være avklart før utbygging.

Utbygging av B1 a,b, delområdet Ørhaugen/Mæresmoen, i Skatval kan ikke finne sted før delområdet er tilknyttet eksisterende gang- og sykkelvei langs Fv. 39.

Utbygging av delområdene B6 og B7 i Hegra kan ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelvei til skole og idrettshall.

Utbygging av B19, utvidet byggeområde Arnstadåsen, i Skatval kan ikke finne sted før det foreligger tilfredsstillende vannforsyning og avløpsløsning for Skatval, samt opparbeidet samlevei Mæresmovegen og opprustet Åsvegen med separat gang- og sykkelvei.

Utbygging av GF9, grendefelt Sona kan ikke finne sted før det er etablert tilfredsstillende vannforsyning og avløp, samt sikring mot flom i området.

Utbygging av GF10, grendefelt Horttrøa, kan ikke bygges ut før det er etablert ny, felles planskilt kryssing av trafikk til/fra områdene sør for jernbanelinja.

Utbygging av GF11, grendefelt Myrmoen, kan ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelvei langs E14 mellom Tomtbakkan og Flormo oppvekstsenter.

Utbygging av GF12, grendefelt Robertusfeltet, kan ikke finne sted før det er etablert tilfredsstillende vannforsyning og avløp, samt gang- og sykkelvei langs Fv. 752 mellom kryss Fv. 36 og Skjelstadmark oppvekstsenter.

Utbygging av GF 13, Sætnanfeltet kan ikke finne sted før det er etablert sammenhengende gang- og sykkelvei mellom feltet og Elvran kapell.

Utbygging av GF14, grendefelt Forradal/Mobakkan kan ikke finne sted før adkomstvei til området oppfyller kommunalt standardkrav, inkludert g/s-forbindelse til Forradal oppvekstsenter, og tilfredsstillende vann- og avløpstilknytning er etablert.

Utbygging av GF18, grendefelt Austerlia, kan ikke finne sted før det er etablert gang- og sykkelvei langs Fv. 23 mellom Røddefeltet og Lånke barneskole, samt etablert tilknytning til kommunalt avløp langs Fv. 23.

Skoletomt Finnmyra, O1, kan ikke bygges ut før det er etablert tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet og trafikksikre adkomster i området.

Skoletomt Hegra, O9, kan ikke bygges ut før det er etablert trafikksikker adkomst ved kryssing av Fv. 752.

Før utbygging etter ny, tillatt utnytting for delområdene N5 og N12 av Sutterøy Næringsområde kan skje, skal det være etablert ny gang- og sykkelvei over Gråelva fra Tangen Næringsområde og frem til utbyggingstiltaket.

Området N10, Øymoen/Veisletten, kan ikke bygges ut før Fv. 32, Kirkeveien, er omlagt med separat gang- og sykkelvei forbi området.

Fremtidig utbyggingsareal i delområdene N11 og N19, Hell Vest, kan ikke bygges ut før det er opparbeidet ny, permanent adkomstvei til/fra området. Utbyggingsrekkefølge: N11-arealet kan ikke bygges ut før det er regulert og opparbeidet næringsarealer i båndleggingssone vest for boligområde B4 Geving langs ny samlevei til Gevingfeltet og Midt-norsk Næringspark.

Delområde S2 for fremtidig sentrumsformål vest for Stjørdal stasjon, kan ikke utbygges for formålet før det er etablert tilfredsstillende planskilt kryssing med jernbanen inntil området. I tillegg må E6 og Ringvei Nord være etablert med respektive permanente tilknytninger til S2-området.

Delområde S6 for fremtidig sentrumsformål langs nåværende Fv. 705, kan ikke utbygges for formålet før det er gjennomført omlegging til ny trasé for fylkesveien på strekningen.

Retningslinjer:
Ved regulering av boligområder bør *kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Det gjelder kapasitet i vann- og avløpsanlegg, trafikkanlegg, elforsyning, grøntområder og idrettsanlegg, grunnskole- og* barnehagedekning*, samt helse- og sosialtjenester.*

Skole- og barnehagedekning bør *vurderes ved alle boligprosjekt større enn 5 boenheter, og utbygging* bør *avklares i henhold til gjeldende bestemmelse til § 11-9, pkt. 4.*

I større reguleringssaker med mer enn 50 boliger bør *det, dersom kommunens beregninger viser underdekning av barnehagetilbud i nærområdet, avklares barnehagetomt. Vurderingene* bør *inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplanen.*

Boligprosjekter med særlig innretning mot pensjonister og personer med hjelpebehov forelegges etat omsorg til vurdering ut fra kapasitetsvurderinger.

Ved ny bebyggelse i delområde S3 bør *forbindelser for gående og syklende mellom S1 og S3 vurderes.*

1.3 Utbyggingsavtaler etter kap.17

Kommunens forventning til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede, jf. pbl. § 17-2.

Slike forutsetninger foreligger der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Avtalens innhold forutsettes å oppfylle partenes forpliktelser iht. Kommunaldepartementets «veileder utbyggingsavtaler 2006», avsnittene 4.1 – 4.7.

Retningslinjer:
Med «offentlige anlegg» menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål, eller som følger av bestemmelser til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, samt vei, grøntområder og lignende.

Utbygger innrømmes delinnbetaling til kommunalt fond i tilfeller hvor kommunen finner at hele kostnaden ved tiltaket er for tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang. Fondsmidlene benyttes bare til utbyggingstiltak innenfor rammen av avtalen.

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger organisatoriske tiltak som for eksempel etablering av velforening, organisering med hensyn til privat drift og vedlikehold mv. Avtalens innhold avgrenses for øvrig av hva som er omtalt i plan- og bygningsloven § 17-3. Det står kommunen fritt å vurdere ytterligere avgrensinger i det enkelte tilfelle.

1.4 Teknisk infrastruktur

1.4.1 Vei- og trafikkanlegg

Ved planlegging og dimensjonering av offentlige vei- og trafikkanlegg skal håndbok 017 og 018 fra Statens vegvesen legges til grunn for riks- og fylkesveier. For kommunale veier legges gjeldende kommunal veinorm til grunn.

Strenghetsklasse for avkjørsel følger regelverket fra respektive forvaltningsnivå, jf. også Statens vegvesens «rammeplan for avkjørsler».

Ved all regulering skal det vurderes behov for gang- og sykkelvei, sykkelfelt og fortau, samt tilrettelegging for og prioritering av kollektivtrafikken. Etablering av grønnstruktur i tilknytting til trafikkanleggene skal også vurderes.

Nyanlegg og omlegging av riks- og fylkesvei innenfor tettbebyggelse skal være utformet med separat gang- og sykkelvei eller fortau og eget sykkelfelt.

Retningslinjer:
Skillet mellom offentlige og private anlegg fastsettes i den enkelte reguleringssak.

Før nye områder for bygg og anlegg tas i bruk bør *hovednett for sykkel være etablert i nødvendig utstrekning. Føringer fra rapporten «hovednett for sykkel», datert 17.11.2009,* eller senere revisjon av denne, bør *legges til grunn ved planlegging og bygging av hovednett for sykkel. Hovednett for sykkel* bør *utformes enhetlig, trafikksikkert og til et sammenhengende tilbud. Materialvalg og utforming* bør *vektlegges spesielt.*

1.4.2 Kollektivtrafikk

Ved regulering av busslomme skal det settes av plass til leskur av minimum størrelse 1,5x3 m.

Ved planlegging og utførelse av nye stasjonsanlegg skal «park-and-ride» anlegg inngå, opparbeides og dimensjoneres for fremtidig trafikk. Stoppested Værnes unntas fra et slikt krav.

Retningslinje:
For utbygging i tettstedsområde bør *det redegjøres for kollektivtilbudet og legges til grunn maksimum 500 m gangavstand til bussholdeplass som norm. Utenfor tettsted legges det til grunn tilsvarende stopp til 1 km gangavstand.*

Busstrasé kan legges til boliggate hvor drifts- og tilgjengelighetshensyn, samt krav til trafikksikkerhet tilsier det.

1.4.3 Tilknytning til fjernvarme

Ved feltutbygging med samlet utbyggingsareal over 500 m^2 bruksareal (BRA), eller ved oppføring og hovedombygging av bygning større enn 500 m^2 BRA, innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal det tilrettelegges for fjernvarmeanlegg. Tilretteleggingen gjelder også for areal under 500 m^2 BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av fremtidig, større utbyggingsprosjekt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan som omfatter arealer innenfor konsesjonsområdet skal det i planbestemmelsene tas med eget punkt om tilrettelegging for fjernvarme.

Retningslinjer:
Tilknytningsplikten til fjernvarmeanlegg innenfor konsesjonsområdet gjelder alle typer bygninger med et varmebehov. Varmebehovet omfatter både oppvarming av bygning og oppvarming av tappevann. Tilknytningsplikten omfatter ikke en bruksplikt til fjernvarme, bare en plikt til å knytte seg til fjernvarmenettet.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger, for eksempel passivhusstandard, vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg, jf. pbl § 27-5, 2. ledd.

Adgangen til å pålegge tilknytning til fjernvarme er begrenset til oppføring av bygning, inklusive hovedombygging og tilbygg. Bruksendring og rehabilitering av eksisterende bygning utløser ikke i seg selv pålegg om tilknytning.

Areal uten oppvarmingsbehov, for eksempel garasjer, redskapsboder o.l., kan utelates fra BRA-beregningen ved vurdering av tilknytningsplikten.

Kalde lager og lignende ikke-oppvarmede bygg kan falle midlertidig utenfor tilknytningsplikten. Det kan heller ikke kreves at oppvarming av fortau, innkjørsler m.m. skal skje med fjernvarme. Midlertidige bygninger bør normalt ikke pålegges fjernvarmetilknytning pga. merkostnaden til infrastruktur.

Omfanget av varmeanlegg som følger tilknytningsplikten fremgår av byggeteknisk forskrift (TEK10) § 14-8. Tekniske krav til installasjonene følger av samme forskrifts § 15-1 nr. 1 og § 15-2 nr. 1 og nr. 2b.

1.4.4 Tilrettelegging for alternativ energi utenfor konsesjonsområde

Retningslinje:
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for nye byggeområder utenfor konsesjonsområdet til Stjørdal Fjernvarme AS bør bruk av vannbåren varme eller andre alternative energiløsninger vurderes. Tilrettelegging for slike alternative energiløsninger fastsettes gjennom reguleringsbestemmelser.

1.4.5 Renovasjon

I senterområdene S1, S2 og S3, samt fortettingssonene BF 2–3, er det krav om nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall for nye utbyggings- og ombyggingstiltak som omfatter minst 10 boenheter, skoler og institusjonsbygg over 2.000 m^2 BRA.

Retningslinje:
Innherred Renovasjons retningslinjer legges til grunn for detaljplanlegging og saksbehandling.

Mulighet for fellesløsninger bør vurderes, både der det skal oppføres flere prosjekt i nærheten av hverandre, og der eksisterende nabobebyggelse ikke har nedsenkede oppsamlingsenheter.

For større næringsbygg vurderes krav om nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall basert på mengde og type avfall fra virksomheten.

1.4.6 Overvann

Ved utbygging eller andre tiltak som kan øke overvannsavrenningen til omkringliggende områder skal det etableres fordrøyning, magasinering eller andre tiltak som begrenser flomtoppen i aktuelle resipienter. Krav om flomdempende tiltak kan fravikes dersom det kan dokumenteres at alle resipienter som kan påvirkes av tiltaket har tilstrekkelig kapasitet.

1.5 Byggegrense

1.5.1 Byggegrense – «grønn strek»

Byggegrense «grønn strek» for tettsted angir langsiktig avgrensing av eksisterende og fremtidig sammenhengende bebyggelse under hensyn til dyrkajord, kulturlandskap, biologisk mangfold og uregulerte natur- og friluftsområder. All tettstedsutvikling skal finne sted innenfor denne.

1.5.2 Byggegrense – regulerte formål

Mot friområde, grønnstruktur og vernet område skal det tas særlig hensyn til områdets bruk og karakter ved regulering av byggegrense. Ved regulering til og rundt industriformål skal det vurderes særskilt nødvendig buffersone til omgivelsene.

Retningslinje:
Boligbebyggelse bør ikke plasseres nærmere fulldyrka jord enn 20 m.

1.5.3 Byggegrense - samferdselsanlegg

Retningslinje:
Byggegrenser skal reguleres i samsvar med normer i gjeldende vegnormaler og retningslinjer fra Jernbaneverket.

Utenfor regulert strøk fastsettes byggegrense av veieier.

Det er fastsatt følgende byggegrenser til offentlig vei:

Kategori off. vei	*Ev. / Rv.*	*Fv. type A*	*Fv. type B*	*Fv. type C*	*Fv. type D*	*Kv. alle typer*
Byggegrense fra senterlinje vei	*50 m*	*50 m*	*30 m*	*15 m*	*15 m*	*15 m*

1.5.4 Byggegrense – høyspenningsanlegg

Nye tomter og nybygg for bolig, barnehager, skoler, lekeplasser og lignende, skal ligge minimum 30 meter fra midtre fase på høyspentlinjer < 66kV, 50 meter ved høyspentlinjer fra og med 66kV til og med 132kV og 90 m ved høyspentlinjer >132 kV. Avstandene gjelder tilsvarende ved bruksendring til nevnte formål. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så lang det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

Ved dokumentert beregning av strålingsnivå som ikke overstiger et års gjennomsnitt på 0,4 mikrotesla (μT), kan tiltak godkjennes nærmere.

1.6 Krav til bebyggelse og uterom

1.6.1 Uteoppholdsareal

Følgende soneinndeling gjelder:

- Sone A: sentrumssone S2 og S3, og BF3-sone
- Sone B: sentrum BF1- og BF2-sone
- Sone C: lokalsentrum i Lånke, Hegra og Skatval, avsatt til senterområde (S4, S5 og S6), og områder vist til boligformål utenfor sone A og B, med unntak av GF1-20.
- Sone D: Boliger i LNFR-område og LNFR-område der spredt boligbygging kan tillates, samt GF1-20.

For alle boligprosjekter skal følgende krav til minste uteoppholdsareal/MUA tilfredsstilles:

Krav til m^2 MUA per boenhet	Sone A	Sone B	Sone C	Sone D
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) - tillegg per boenhet inntil 60 m^2 BRA	50 m^2 15 m^2	100 m^2 20 m^2	150 m^2 30 m^2	250 m^2 50 m^2
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv.)	25 m^2	75 m^2	100 m^2	150 m^2
Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter)	25 m^2	50 m^2	75 m^2	150 m^2
Hybel i hybelbygg	15 m^2	20 m^2	30 m^2	50 m^2
Institusjoner, per pasientrom	15 m^2	15 m^2	15 m^2	15 m^2

Retningslinjer:
Som uteoppholdsareal regnes de deler av tomt som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m^2 av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. Inntil 30 % av MUA kan dekkes av uteareal på tak i sone A og sone B.

For boliger tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger o.l.) fastsettes MUA ved skjønn.

Uteoppholdsarealet kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Offentlige parker og friområder i nærområdet kan erstatte inntil 30 % av uteoppholdsarealet. For at offentlige områder skal kunne regnes inn i MUA må de innfri avstandskravene til lekeareal, punkt 1.6.2, og det skal være trygg og trafikksikker adkomst fra boligene til de offentlige arealene, fortrinnsvis opparbeidet med fortau eller gang- og sykkelveg.

Striper med inntil 4 meters bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ, skal normalt ikke regnes inn i MUA.

***Privat uteoppholdsareal** kan avsettes på terreng eller som balkong, terrasse eller takterrasse. Det bør legges vekt på gode solforhold.*

***Felles uteoppholdsareal** bør som hovedregel lokaliseres på terreng. Det kan lokaliseres oppå bl.a. parkeringskjeller dersom arealet har god tilgjengelighet til omgivelsene, gangveger og gater.*

I sone A og B kan det tillates felles uteoppholdsareal på taket av forretningsbygg o.l.. Takterrasser på åpne tak bør unngås.

Felles uterom på tak må dimensjoneres med tilstrekkelig jordoverdekning (30 – 100 cm) slik at området kan beplantes med gress, busker og eventuelt trær. Reguleringsplanen bør inneholde reguleringsbestemmelse om dette, særlig dersom illustrasjonsplanen viser vegetasjon.

Retningslinje for kvalitet:

- *Arealet skal plasseres lett tilgjengelig fra boligene med trygg og trafikksikker adkomst*
- *Arealet skal ha plassering der folk ferdes, slik at det kan fungere som møtested*
- *Arealet skal ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelser og for deler av anlegget skal det legges vekt på universell utforming*
- *Arealet skal ha tilfredsstillende sol- og lysforhold*
- *Arealet skal være beskyttet fra biltrafikk*
- *Arealet skal være skjermet mot støy fra vei og bane over grenseverdiene for gul støysone i retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016*
- *Deler av arealet skal være skjermet for flystøy over grenseverdiene for gul støysone i retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016Deler av arealet skal være godt skjermet for vind og snødrev*
- *Deler av arealet skal være belyst*
- *Arealet bør gi mulighet for variert lek og samvær mellom barn og voksne og for fellesarrangementer*
- *Arealet bør ha både flate parti og bakker*
- *Arealet skal som hovedregel ha lavere helning enn 1:3.*

Ved behandling av reguleringsplan skal det foreligge et arealregnskap som viser hvilke arealer som skal tas med i beregningen av MUA. Krav til kvalitet og opparbeidelse av arealene bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

1.6.2 Lekeplasser

Før nye boenheter i eksisterende og fremtidig boligformål og sentrumsformål, kan tas i bruk, skal det være avsatt areal til og opparbeidet lekeplass, enten på egen boligtomt eller på fellesareal /offentlig areal, i den utstrekning tilgang til følgende tre typer lekeplasser med tilhørende krav til avstand, arealer, kvalitet og utstyr ikke allerede er etablert. Lekeplasser er en del av felles uteoppholdsareal, og skal tilfredsstille de samme kvalitetskravene som annet uteoppholdsareal.

Type lekeplass	Maksimal gangavstand fra bolig	Minimum areal* og maksimalt antall boenheter
Sandlekeplass for de minste	Synsavstand, 50 m Maks 100 m i spredt bebyggelse	50 m^2 / 10 boenheter
Nærlekeplass / ballplass	150 m**	1500 m^{2***} / 150 boenheter eventuelt 2 á 750 m^2
Strøkslekeplass for større barn	500 m	5000 m^2 / 500 boenheter eventuelt 2 á 2500 m^2

Med referanse til tabellen gjelder presiseringen:
** Arealer til skjermbelter eller brattere enn 1:3 (såfremt arealet ikke er avsatt til akebakke) skal ikke tas med i beregningen.*
*** For nærlekeplass/ballplass i sone A og tidligere utbygde områder kan avstanden økes til 250 m dersom 150 m ikke lar seg gjennomføre i praksis. I så fall skal det legges større vekt (størrelse og kvalitet) på sandlekeplassen.*
**** Nærlekeplass/ballplass i sone A kan erstattes av ulike møteplasser for barn og unge fordelt på flere steder, men med samlet samme areal.*

Ulike typer lekeplasser kan anlegges sammen dersom forholdene tilsier det. I slike tilfeller skal det laveste avstandskravet benyttes. Ved sammenslåing av sandlekeplass for de minste og nærlekeplass eller strøkslekeplass, må en sørge for en viss skjerming mellom disse.

På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv. Gjeldende forskrifter om lekeplassutstyr skal overholdes.

Sandlekeplass skal møbleres med sitteplass og lekeapparat for små barn.

På nærlekeplasser / ballplasser skal det finnes plass for plasskrevende aktivitet, som ballek, sykling, aking, skilek, byggelek og evt. skøyter. Deler av området skal være flatt og egnet til ballek. Møblering skal sikres i reguleringsbestemmelsene.

Retningslinje:
Arealene til nærlekeplass og strøkslekeplass bør inneholde innslag av ikke-opparbeidet grunn, med kraftig vegetasjon, som i størrelse og sårbarhet står i forhold til forventet slitasje.

1.6.3 Parkering

Bilparkering
Som felles norm for minimumskrav til parkeringsdekning ved utbygging/bruksendring utenfor BF1-3 gjelder følgende:

- 2,0 plasser pr. boenhet over 100 m^2 BRA, 1,5 plasser pr. boenhet 50 – 100 m^2 BRA og 1,0 plasser pr. boenhet under 50 m^2 BRA.
- 2,0 plasser pr. 100 m^2 BRA kontor- og forretningsformål inkl. hotell og servering.
- 1,5 plasser pr. 100 m^2 BRA tjenesteyting i sonene S1 og S2. Krav til øvrige offentlige bygg og anlegg som skoler, barnehager, kirker, sykehjem og idrettsanlegg fastsettes i reguleringsplan.
- 1,0 plasser pr. 100 m^2 BRA industri- og lagerformål.

For fortettingssonene BF1 – 3 gjelder egen norm som fremgår under pkt. 2.1.4.

I stedet for å innfri kravet til bilparkeringsplass på egen grunn eller i fellesareal, gis det adgang til innbetaling av et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Innbetalte beløp kan bare brukes til opparbeidelse av offentlige bilparkeringsplasser.

Retningslinjer:
Ved all reguleringsplanlegging tilstrebes fellesanlegg for parkering. Ved planlegging av sambruk bolig/næring/annet byggeformål kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn normene for det enkelte formål isolert krever.

Ved utbygging innenfor sentrumssonene S1, S2 og S3 bør parkering primært være løst i fellesanlegg. Slike fellesanlegg legges under bakkeplan, eller som flerplans løsninger over bakken.

Ved alle utbyggingsprosjekter som krever opparbeidelse av mer enn 10 parkeringsplasser bør *det legges til rette for ladestasjon for elbil.*

Frikjøpsbeløpet utmåles til kr. 250.000,- pr.01.01.2013 pr. ikke innfridd plass, og skal justeres etter endring i byggekostnadsindeksen for veganlegg.

Sykkelparkering
Ved all utbygging skal det settes av areal til sykkelparkering i henhold til følgende norm:

Boliger:	plass til minst 2 sykler per boenhet
Forretning/kontor:	minst 2 sykkelparkeringsplasser per 50 m^2 BRA
Bedrift:	minst 0,3 sykkelparkeringsplass per ansatt
Skole:	minst 0,7 sykkelparkeringsplass per elev

For andre kategorier vurderes behov i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinje:
Fellesanlegg for sykkelparkering kan kreves løst med takoverbygg.

1.7 Krav til miljø og estetikk

1.7.1 Støy

Ved oppstart av reguleringssak skal behovet for støyberegninger avklares. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter.

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy fra vei og flystøy, behøves ikke støyfaglig utredning. Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

Gul hensynssone for støy:

For byggeområder for støyfølsom bebyggelse som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå iht. teknisk forskrift oppnås, og at alle boenheter får stille side og tilgang til stille uteoppholdsareal i tråd med retningslinjene.

For boenheter i gul støysone skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.

Rød hensynssone for flystøy:

I rød støyhensynssone for flystøy tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall enheter økes.

Rød hensynssone for støy fra veg og bane:

I områder med støy over grenseverdiene for rød støysone for veg og bane utenfor S1 tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates dersom det kan sikres at alle boenheter har soverom på stille side og tilgang til uteoppholdsareal med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder. Det tillates ikke økning i antall boenheter.

Sentrumsområde S1 er en avvikssone der det kan tillates bebyggelse for støyfølsom bruk i rød støysone. Støyfølsom bebyggelsen skal ha maks 68 dB Lden vegtrafikkstøy på fasade, stille side og tilgang på stille uterom som tilfredsstiller kvalitetskravene til MUA. Alle boenheter skal være gjennomgående og ha minimum halvparten og minst et soverom på stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T-1442/2016 for alle støykilder.

Dersom det ikke er mulig å oppnå felles stille side for flystøy og veitrafikkstøy tillates flystøy innenfor grenseverdiene for gul flystøysone på stille side, forutsatt at grenseverdiene for stille side for veitrafikkstøy skjerpes med 3 dB Lden. Boenhetene skal også sikres privat uteoppholdsareal på stille side.

Det tillates ikke barnehager eller barneskoler i rød støysone. For andre typer skoler tillates ikke undervisningsrom med fasade mot rød støysone. For helseinstitusjoner tillates ikke pasientrom/beboerrom med fasade mot rød støysone.

Uteoppholdsareal:

Støybelastning i uteoppholdsareal i brukshøyde (ca. to meter) skal være lavere enn grenseverdien for gul støysone i T-1442/2016 for støy fra veg og bane. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke regnes med i samlet uteoppholdsareal og lekearealer i henhold til arealkrav i punkt 1.6.1 og 1.6.2. I områder med flystøy over grenseverdien for gul støysone skal deler av området, inkludert deler av småbarnslekeplass, skjermes for flystøy.

Friområder:

Hvis en etablering av støyende virksomhet fører til at friområder får en økt støybelastning, skal friområdet støyskjermes. Støyskjermingen skal føre til at den totale støybelastningen for friområdet ikke øker som følge av tiltaket.

Støyskjerming - utforming og absorbering:

Avbøtende tiltak mot støy skal utføres etter gjeldende krav. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer skal være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp imot støyskjermens visuelle utforming.

1.7.2 Estetikk

I alle plan- og byggesaker skal det gjøres rede for tiltakets estetiske sider; både i forhold til selve tiltaket, omgivelsene og til fjernvirkning.

Retningslinje:
Det bør *legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter. Ny bebyggelse* bør *underordne seg områdets topografiske særpreg og* bør *utformes i samspill med omgivelsenes karakter, kulturlandskap og den tradisjonelle byggeskikken.*

Fjernvirkning av bygg bør *dempes og bruk av reflekterende farger* bør *unngås. Der byggverk likevel får en fjernvirkning, kreves det utarbeidet en egen estetisk analyse.*

Ved planlegging og bygging av vei, jernbane og andre samferdselstiltak, bør *det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak.*

1.7.3 Skilt og belysning

Lysreklame og bevegelig eller animert reklame skal ikke oppføres innenfor andre områder enn sentrumsformål, terminal- og forretningsområde.

Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet samlet skiltplan for et avgrenset område eller en bygning under ett.

1.7.4 Villedende belysning ved Trondheim lufthavn Værnes

Retningslinje:
Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

1.7.5 Krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur

Det skal sikres god sammenhengende grønnstruktur. Det skal legges spesiell vekt på å sikre sammenhengen mellom boligområdene i sentrum og sjøen og markaområdene.

Biologisk mangfold skal ivaretas, og det skal legges vekt på å sikre grunnlag for biologisk mangfold.

For nye utbyggingsområder skal minste bredde på grønne korridorer være 50 m, unntaksvis kan bredde ned til 20 m tillates over kortere strekninger der bredde på 50 m ikke er mulig på grunn av eksisterende bygninger, terreng o.a..

I grønnstrukturen kan det tillates enkel tilrettelegging i form av turveier, utplassering av benker og lekeapparater der dette ikke kommer i konflikt med hensynet til biologisk mangfold.

All opparbeidelse skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

Retningslinje:
Vegetasjonen bør *være naturlig og stedegen. I områder som tilhører kategoriene svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktig (C) for biologisk mangfold* bør *det normalt ikke gjøres inngrep.*

1.7.6 Hensyn til vann og vassdrag

Nye bygge- og anleggstiltak skal utformes på en slik måte at økologisk og kjemisk tilstand i vann og vassdrag ikke forringes, jf. www.vann-nett.no. Avrenning fra tiltaket skal ikke medføre dårligere økologisk tilstand i vassdraget enn hva som framgår av foreliggende tilstandsregister.

Tiltakets virkning på vassdragets økologiske og kjemiske tilstand skal dokumenteres i forbindelse med fradeling, regulering og byggesak. Kommunen kan stille krav til avbøtende tiltak og oppfølging/prøvetaking etter at tiltaket er etablert.

Retningslinje:
Dersom tiltaket er tilstrekkelig dokumentert i forbindelse med regulering eller fradeling kan kravet om dokumentasjon i forbindelse med byggesak fravikes.

1.8 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

Det skal tas hensyn til bygninger og kulturmiljøer med historisk og estetisk verdi i den løpende regulerings- og byggesaksbehandlingen. Eksempler på slike bygningsmiljøer er:

- Det typiske «trøndertunet» i kommunen,
- Værnes Hovedgård og mer enn 100 år gamle forlegningsbygg i Værnes Garnison, jf. forskriftsfredning av forsvarsanlegg,
- Stasjonsbygningene Langstein, Skatval, Stjørdal og Hell, jf. Jernbaneverkets registreringer av bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Andre verdifulle bygninger og kulturmiljøer som er registrert i «Askeladden» skal også bevares og skjermes mot uønskede inngrep.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Bolig

2.1.1 Utbyggingsvolum i områder med krav om reguleringsplan

For områder der det kreves reguleringsplan jf. punkt 1.1 og pbl. § 12.1, skal utbyggingsvolum, herunder antall boenheter, fastsettes i reguleringsplanen. Det skal tas hensyn til klima- og energimål, jordvern, fortettingshensyn og forsvarlig investering og drift av offentlig infrastruktur.

For byggeområde som medfører omdisponering av dyrkajord gjelder en minste utnyttingsgrad på 50 % BRA.

Retningslinjer:
For boligprosjekter og -felt på 10 eller flere nye boliger i byggeområde bolig unntatt BF1-3 gjelder en utnyttelsesgrad mellom 25 % BRA og 70 % BRA.

Når nye utbyggingsområder planlegges bør det legges til rette for et variert tilbud av boliger i kommunedelene, tilpasset ulike aldersgrupper og livsfaser. Behovet for boliger for personer med særlige behov dekkes fortrinnsvis i sentrale områder med godt tjenestetilbud. Behov for tomter til bemannede boliger/institusjoner bør vurderes og sikres i reguleringsprosesser og gjennom utbyggingsavtaler.

2.1.2 Utbygging uten krav til ny reguleringsplan

For all regulert grunn med utilstrekkelig fastsatt utnyttingsgrad, jf. opplistede planidentiteter i kap. 6, vedlegg 1, og for eksisterende uregulerte boligområder utenfor BF1-3 der det ikke er krav til reguleringsplan jf. punkt 1.1, gjelder:

Boligtype: Det tillates oppført 1-2 boenheter pr. daa, utformet som eneboliger/eneboliger med sekundærleilighet, 2-4-mannsbolig, kjedehus eller rekkehus.

Utnytting: Fortetting og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Det tillates en grad av utnytting inntil BYA= 45 % av netto tomt.

Utforming: Ny bebyggelse skal utformes med saltak hvor takvinkel ikke skal overstige 30 grader, med mindre annet er regulert. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Hvis gesimshøyden ikke overstiger 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng, kan takvinkel inntil 40 grader tillates. Mønehøyden skal da ikke overstige 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje tillates med inntil BYA/BRA = 50 m^2 og mønehøyde *inntil* 4,5 meter. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og eksisterende bygningsmiljø.

Retningslinjer:
Boligfortetting bør ivareta at nærmiljøet ikke får reduserte kvaliteter, spesielt med hensyn til grønnstruktur og trafikksikkerhet. Det bør stilles høye krav til arkitektonisk utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse bør ta hensyn til eksisterende omgivelser.

Fremtredende egenskaper som gir strøket karakter og identitet bør være styrende for vurdering av om utbyggingen kan tillates og for utformingen av prosjektet. Eksempler på slike egenskaper er landskapstrekk, grønnstruktur, bebyggelsesstrukturer, tetthet, arkitektur, siktlinjer, eiendomsstruktur og romdannelser. Fortettingsprosjekter bør ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger bør unngås. Boligene bør ha gode uteoppholdsarealer og solforhold.

Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyns- og utsiktsforhold skal tillegges vekt.

Utbyggingen bør kvalitetsmessig være et bidrag til området og omgivelsene ved at den tilfører kvaliteter som området trenger, for eksempel møteplasser eller boligtyper som er tilpasset forventet demografisk utvikling i området.

2.1.3 Fortetting i sentrumsnære områder BF1, BF2 og BF3

Høyder og utnytting: Alle oppgitte høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Kjeller regnes ikke med i grad av utnytting.

Parkering: Parkeringsdekning skal være minimum 1,0 plasser pr boenhet under 50 m^2 BRA, 1,3 plasser pr. boenhet under 100 m^2 BRA og 1,5 plasser pr. boenhet over 100 m^2 BRA. For eneboliger kreves en parkeringsdekning på minimum 2,0 plasser pr. boenhet.

Fellesarealer: Ny bebyggelse med 5 eller flere boenheter skal avsette areal til felles uteareal/lekeplass for kvartalet bebyggelsen inngår i. Arealet må plasseres slik at det vil henge sammen med tilsvarende avsatt areal på naboeiendommene, og skal ha en sentral og solrik plassering i kvartalet. Felles avkjørsler og nedkjøringsramper skal plasseres slik at de på sikt kan betjene hele eller deler av kvartalet som bebyggelsen inngår i.

Retningslinje:
Krav om påfølgende detaljregulering etter områderegulering kan fastsettes i områdereguleringen.

Takform: Avvik fra de takformer som er tillatt i BF2 og BF3, angitt i 2.1.5 og 2.1.6, skal undergis egen vurdering og beskrivelse av konsekvenser. Arker og takopplett kan overskride maks gesimshøyde inntil maks mønehøyde. Arker og takopplett tillates ikke å ha en større samlet bredde enn 1/3 av takflatens lengde.

2.1.4 Kategori bolig fortetting - BF1

Boligtype: Innenfor området skal ny utbygging/påbygning følge hustype/plassering som i gjeldende regulering. Antall boenheter tillates ikke øket i forhold til gjeldende reguleringsplaner.

Utnytting: For rekkehus og kjedete eneboliger tillates en grad av utnytting på inntil %-BYA = 45%. For frittliggende eneboliger tillates en grad av utnytting på inntil %-BYA = 35%

Utforming: For eksisterende bebyggelse i området tillates tilbygg, påbygg og ombygging under forutsetning av at bygningens hovedform (dvs. hovedmøneretning og takvinkel) ikke endres vesentlig.

Mønehøyden på eksisterende bygg tillates økt med 1,5 meter for påbygg, inntil maks 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takform og takvinkel skal da være lik eksisterende bygning.

2.1.5 Kategori bolig fortetting - BF2

Boligtype: Innenfor området tillates oppført inntil 4 boenheter pr daa, utformet som eneboliger, 2-4-mannsboliger, kjedehus eller rekkehus i inntil 2 etasjer.

Utnytting: For ny bebyggelse gjelder en grad av utnytting i intervallet % BRA = 45–60 % og BYA = 30–50 %. For eksisterende bebyggelse gjelder bare maksimumskravet.

Takform og høyde: Ny bebyggelse tillates utformet med saltak, pulttak og flatt tak.

- For saltak skal takvinkel ikke overstige 30 grader. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 9 meter. Hvis gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 4 og 7 meter, kan takvinkel inntil 40 grader tillates.

- For pulttak skal takvinkel ikke overstige 40 grader. Øvre gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter.

- For flatt tak tillates gesimshøyde opptil 7 meter.

Utforming: Ny bebyggelse skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse i skala, form, fasader og materialbruk.

2.1.6 Kategori bolig fortetting - BF3

Boligtype: Innenfor området tillates oppført 4-10 boenheter pr. daa, utformet som 2-4-mannsboliger, kjedehus, rekkehus eller lavblokk i 2-3 etasjer.

Utnytting: For ny bebyggelse gjelder en grad av utnytting i intervallet % BRA = 45-60 %. Grad av utnytting i intervallet % BRA = 80-100 % tillates dersom netto byggetomt er større enn 2 daa. For eksisterende bebyggelse gjelder bare maksimumskravet.

Takform og høyde: Ny bebyggelse tillates utformet med saltak, pulttak eller flatt tak.

- For bebyggelse med saltak skal takvinkel ikke overstige 40 grader og gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 10 meter.

- For bebyggelse med pulttak skal takvinkel ikke overstige 40 grader og øvre gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter.

- For bebyggelse med flatt tak, skal en 3. etasje være minst 2 meter tilbaketrukket fra underliggende fasade og gesimshøyden skal ikke overstige 10 meter for 3. etasje. Gesimshøyde for ytre fasade skal ikke overstige 7 meter.

Utforming: Ny bebyggelse skal plasseres i byggegrensen mot vei for å bidra til å definere det tilhørende gaterommet. Utstrakt og eksponert bruk av svalgangsløsninger skal unngås. 2-4 -mannsboliger, kjedehus og rekkehus skal i skala, form, fasader og materialbruk ta hensyn til den omkringliggende bebyggelse. Lavblokker skal utformes uten lange, sammenhengende og ensartede fasader. Parkeringskjeller kreves der netto byggetomt overskrider 2 daa.

2.1.7 Områder avsatt til boligbebyggelse - grendefelt

For grendefeltene GF1–20 gjelder en utnyttingsgrad mellom 25 og 45 % BRA og minst 40 % BRA hvor det medgår dyrka og dyrkbar jord. Bebyggelsen i boligprosjektene skal ha maksimalt tre etasjer i frittstående bygg.

Områder for boligbebyggelse/grendefelt med plankrav etter pkt. 1.1 skal minst oppfylle følgende utbyggingspotensiale for i alt 210 boenheter:

Område	Navn/lokalisering	Minimum antall boenheter	Område	Navn/lokalisering	Minimum antall boenheter
GF1	Hammer	10	GF11	Myrmoen	20
GF2	Røkke Vestre	10	GF12	Robertusfeltet	10
GF3	Rykken Nordre	5	GF13	Setnan III	10
GF4	Tilderberget	5 + 5	GF14	Mobakkan	20
GF5	Tømmerhaugen	5	GF15	Einbakken	10
GF6	Dyva Nedre	5	GF16	Megård	5
GF7	Lundåsen	10	GF17	Vilvang	5
GF8	Elvarli	25	GF18	Austerlia	20
GF9	Sona	10	GF19	Øfsti	15
GF10	Horttrøa	5	GF20	Elverhammeren	5

Planlegging og utbygging av boligbebyggelse/grendefelt skal sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse og tekniske infrastruktur i nærområdet.

2.2 Sentrumsformål

I sentrumsformålene tillates blandet formål bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting. Detaljhandel skal lokaliseres i sentrene.

Innenfor områdene S1–3 er det tillatt med kjøpesenter og forretninger over 3000 m2 BRA.

Retningslinjer:
Lokalsenter S4 Skatval/Fasteraune, S5 Hegramo og S6 Hell kan bygges ut med blandet innslag av boliger og sentrumsvirksomhet som naturlig hører til et kommunedelsenter. Det forutsettes en høy utnyttingsgrad, tilvarende minimum 3 boliger pr daa byggeareal for bolig.

- *Kommunale og regionale funksjoner som dekker behov for hele befolkningen bør ligge i Stjørdal sentrum og sentrumsnære områder.*
- *Det bør legges til rette for annen næringsvirksomhet og for boliger i sentrene.*
- *Det bør være anlegg for lek.*
- *Interne gater og plasser bør forbeholdes fotgjengere og opparbeides med høy standard.*
- *Første etasje bør forbeholdes handel og publikumsrettet service.*
- *Sentrene bør ha oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkering, gjerne i flerplansanlegg /parkeringshus.*
- *Nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1000 m^2 BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentra. Avstand mellom nærbutikk og kommunesenter skal være minst 800 m.*

2.3 Offentlig/privat tjenesteyting

Arealet O1, Finnmyra, skal disponeres til tomt for offentlig barneskole. Utnyttingen skal ikke overskride % BRA = 50 %.

Arealet O3, Husbyhagen Øst, skal disponeres til offentlig formål som skole, barnehage eller en omsorgsfunksjon. Utnyttingen skal ikke overskride % BRA = 80 %.

Arealet O4, Halsen sykehjem, skal disponeres til fremtidig sykehjemsdrift med eventuelle tilleggsfunksjoner. Utnyttingen skal ikke overskride % BRA = 80%. Maks byggehøyde settes til gesimshøyde 11 m og 3 etasjer over bakkeplan. Parkering kreves lagt til overbygd anlegg på kjellerplan. Det skal utarbeides felles reguleringsplan innenfor området, jf. pkt. 5.4.

Arealet O5 Ydstines, skal disponeres til tomt for kommunaltekniske verksteds- og lagerformål. Samlet utnytting av eksisterende og fremtidig formål skal minst utgjøre % BRA = 30 %.

Arealet O9, Hegre Vestre, skal disponeres til tomt for offentlig barneskole. Utnyttingen skal minst utgjøre % BRA = 40 %.

2.4 Næring

For fremtidige næringsområder skal utnyttelsesgraden være mellom 40 og 150 % BRA, og minimum 50 % BRA hvor det medgår dyrka eller dyrkbar jord.

Wessels veg N1, Vikaune/Wergelandsveien N2, Evja Nord N6, Evja Sør N9
Retningslinje:
Områdene er avlastingssenter som kan nyttes til plasskrevende varegrupper og kontorvirksomhet og som *kan bebygges med mer enn 3000 m^2 for varehandel når varegruppene er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter.*

For N2, Vikaune/Wergelandsveien, kan det tillates innslag av boligformål fra og med 2. etasje og høyere.

Sutterøy N5 og N12
For næringsområdet Sutterøy N5 og N12 skal følgende maksimal utnyttingsgrad gjelde:

Maks. 150 % BRA og maks. 13 m gesimshøyde for tomteareal øst for Industriveien og tomterekke langs vestsida av Industriveien. I øvrige del av Sutterøy, N5 næringsområde, gjelder maks. 100 % BRA og maks. 11 m gesimshøyde.

Retningslinje:
Områdene er avlastingssenter der handel med plasskrevende varegrupper som bilsalg bør kunne tillates, men avklares nærmere i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan ikke legges til rette for næringsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon. For N5 er det naturlig å legge næringsvirksomhet som kan være tilknyttet sjønære funksjoner

Sandfærhus N7
Retningslinje:
Området disponeres for flyplassrelatert næringsvirksomhet. Virksomheten her må passe sammen med terminalområdet Trondheim lufthavn, flyplassrelatert virksomhet.

Øymoen/Veisletten N10
N10 Veisletten bygges ut etter en utnyttingsgrad i intervallet BRA = 100–150 %.

Bebyggelse tillates i inntil 3 etasjer og maksimalt 11,0 m gesimshøyde over ferdig, planert terreng. For rene kontorbygg tillates 4 etasjer og inntil 13,0 m gesimshøyde over ferdig, planert terreng.

Retningslinje:
Området er et avlastingssenter der handel med plasskrevende varegrupper som bilsalg kan tillates, men avklares nærmere i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan ikke legges til rette for næringsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon, eller innvirke negativt på flytrafikken.

Hell Vest N11, N19
Retningslinje:
Arealene disponeres ikke til tyngre industriformål eller salgsvirksomhet som virker belastende for inntilliggende bomiljø.

Ydstines N14
Det tillates ikke bebygd areal eller andre tiltak som reduserer standard eller visuelle forhold for E14 med fremtidig gang- og sykkelvei på strekningen.

Øfsti N17
Det skal anlegges et vegetasjonsbelte mellom bebygd areal og inntilliggende vassdrag.

Retningslinje:
Vegetasjonsbeltet skal utgjøre en reetablering av opprinnelig gråor-heggeskog.

Tønsåsen N22
Retningslinje:
Arealet disponeres for lettere næringsetableringer. Det skal tas hensyn til friluftsliv og eksisterende landbruk og bebyggelse i nærområdet.

2.5 Idrettsanlegg

Åpne baneanlegg ved Øverlands Minde og Sandskoganområdet tillates ikke ombygget til innendørsanlegg.

Retningslinje:
Idrettsområdene bør gjøres tilgjengelige ved hjelp av turveier og andre anlegg for myke trafikanter.

2.6 Fritidsbebyggelse

2.6.1 Eksisterende fritidsbebyggelse utenfor strandsonen

For utvidelse, fornying og gjenoppbygging av eksisterende fritidsbebyggelse i område vist til **eksisterende fritidsbebyggelse** utenfor 100-metersbeltet langs sjø, 50-metersbeltet langs vassdrag vist i temakart vassdrag og utenfor sikringssonen for drikke- og grunnvannskilder **gjelder:**

a) Det tillates samlet bebygd areal inntil BYA=140 m². Dersom BYA overstiger maks BYA for hovedbygningen må bygningsmassen fordeles på flere bygg, jf. pkt. 2.6.1 b-e.

b) Det tillates maks BYA=90 m² på hovedbygning. Bygget skal ligge lavest mulig i terrenget, ha maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 6 meter. Takark el. må ligge innenfor mønehøyde. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates overbygd veranda med BYA inntil 15 m².

c) Det tillates et anneks inntil BYA=20 m², avstand fra hytte må ikke overstige 5 meter (danne tun). Der terrenget tilsier det, kan krav til plassering fravikes. Maks mønehøyde 4 meter.

d) Det tillates én garasje eller carport på inntil BYA=20 m². Maks mønehøyde 4 meter.

e) Det tillates et uthus inntil BYA=15 m². Uthuset skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, ligge nær hovedbygningen (danne tun) og ikke brukes til beboelse. Maks mønehøyde 4 meter.

f) Bygningene skal ikke bryte horisonten av høydedrag eller topper. Form, farge- og materialbruk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Høyde på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Blir det bygd på påler eller stokker skal eventuelle mellomrom mellom veggen og bakken tettes igjen.

g) Terrasse skal ligge i direkte tilknytning til hytta på bakkeplan. Maksimal tillatt størrelse er 30 m².

2.6.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen

For eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø, 50-metersbeltet langs vassdrag vist i temakart vassdrag og i sikringssonen for drikke- og grunnvannskilder, gjelder:

a) Ved utvidelse og gjenoppbygging tillates maks BYA=90 m² (unntatt naust). Arealet kan fordeles på inntil 2 bygninger. Maks BYA = 75 m² på hovedbygning, bygget skal ligge lavest mulig i terrenget, ha maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde

6 meter. Takark el. må ligge innenfor mønehøyde. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

b) Det tillates et uthus inntil BYA = 15 m², maks mønehøyde 4 meter. Uthuset skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, ligge nær hovedbygningen og ikke brukes til beboelse.

c) Bygningene skal ikke bryte horisonten av høydedrag eller topper. Form, farge- og materialbruk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Høyde på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Blir det bygd på påler eller stokker skal eventuelle mellomrom mellom veggen og bakken tettes igjen.

Retningslinje:
Dersom det går en fylkesvei eller kommunal vei mellom bebyggelsen og sjøen kan det tillates høyere utnyttelse, opp til arealavgrensningene i punkt 2.6.1. Det skal tas hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen, og utvidelse skal ikke medføre økt privatisering av strandsonen.

2.6.3 Naust, brygge, gjerder, flaggstenger m.m.

a) Innhegning/stengsler eller innretninger av privatiserende art som kan virke begrensende på ferdsel, eller skjemmende i kultur- eller naturlandskapet tillates ikke.

b) Det er ikke tillatt å føre opp flaggstang. Vindmøller (generatorer) og strømaggregat som ikke er en integrert del av tidligere behandlet og eksisterende bygningsmasse, kan ikke oppføres / installeres uten godkjenning.

c) Ved fornying eller gjenoppbygging skal naust ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning. Det samme gjelder fornying eller gjenoppbygging av brygge.

d) Naust tillates da med BYA/BRA = 30 m², maks mønehøyde 5 meter ved sjø, og BYA/BRA = 15 m², maks mønehøyde 3 meter ved innlandsvann.

e) Naust skal ha saltak med takvinkel 20-25 grader, og skal oppføres i tradisjonell byggestil. Naust skal ha treporter i en enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke. Naustene kan ha maksimalt tre stk. vinduer på inntil 0,75 m² karmmål pr. vindu. Vinduene skal plasseres slik at de visuelt ikke framstår som et samlet vindusfelt.

f) Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

2.6.4 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse

Områder for fremtidig fritidsbebyggelse med plankrav etter pkt. 1.1 har følgende utbyggingspotensial:

Område	Navn/lokalisering	Maks antall	Område	Navn/lokalisering	Maks antall
F1	Viksjøen	15	F12	Stortyldvatnet sør	30
F2a	Seljelia	20	F14	Skarsjøen	4
F2b	Seljelia	3	F15	Fauskåsen, utvidelse	10
F3	Byåsen sør, nord	10	F16	P. 2-039Ytteråsen	3
F9	Rykkjasdalen	20	F17	Stortjønna	15

Planlegging og utbygging av nye områder for fritidsbebyggelse skal sees i sammenheng med eksisterende områders bebyggelse og tekniske infrastruktur. Der byggeområdet inngår i hensynssone etter § 11-8 e), settes det krav om felles planlegging for alle eiendommene.

<table>
<tr><td>- maks regulerte tomtestørrelse 1 dekar. Festetomter frarådes.
- etablering av adkomstvei i eldre regulerte områder skal avklares gjennom endring av reguleringsplan eller utarbeiding av ny.</td><td rowspan="2">Trase for infrastruktur som vann, strøm og avløp. Mulig vannkilde skal vises og evt. sikres i planen. Strømledning skal legges i jordkabel

Utbygging med installasjon av wc medfører krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hyttefeltet. Detaljplan vil ikke bli godkjent før det er utarbeidet og godkjent egen VA-plan.
Er det foreløpig ikke planer om å legge inn vann og avløp skal følgende bestemmelse tas inn i detaljplan: «Dersom det i fremtiden blir etablert strømforsyning til området, kan det bli aktuelt med standardheving av de sanitærmessige forhold. Utbygging med installasjon av wc medfører krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hyttefeltet.»</td></tr>
<tr><td>Tilhørende anlegg ved sjø og vann/vassdrag skal vises i detaljplanen. Tilhørende anlegg defineres som brygger, flytebrygge, småbåthavn, fortøyninger og naust.</td></tr>
</table>

Område F2b - Seljelia
I område på 3 dekar, gnr.79/1, kan det bygges inntil tre fritidsboliger uten detaljplan.

Område F15 – Fauskåsen, utvidelse
Det tillates utvidelse av gjeldende regulering (plan Id. 2- 029-A) som fremtidig byggeområde med inntil 10 tomter. Disse skal reguleres med 1 enhet pr. inntil. 3 daa og for øvrig utformes etter bestemmelsen i pkt. 2.6.1-2.6.3

Område F16 – Ytteråsen
Det tillates utvidelse av gjeldende regulering (plan Id. 2-039) som fremtidig byggeområde med inntil 3 fritidstomter. Disse skal reguleres med 1 enhet pr. inntil 3 daa og for øvrig utformes etter bestemmelsen i pkt. 2.6.1-2.6.3

Område F17 –Stortjønna
Adkomst til byggeområdet skal være avklart til reguleringssaken. Tomtene skal reguleres med 1 enhet pr. inntil 4 daa, og for øvrig utformes etter bestemmelsen i pkt. 2.6.1-2.6.3

2.7 Fritids- og turistformål

2.7.1 Campingplass, Caravanoppstilling C2

Område C2, Velvang camping, er unntatt fra 100 m byggegrense mot sjø. Her tillates det oppført flytebrygge i avsatt sone «småbåthavn» med inntil 20 båtplasser. Det kreves ikke reguleringsplan for dette tiltaket.

3 Grønnstruktur

I områder vist som grønnstruktur, herunder friområde, naturområde og turdrag, kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi, eller sammenhengen mellom slike områder.

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på.

4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

4.1 Område LNF(R) - areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Dette er areal for landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift. Det tillates kun tilretteleggingstiltak for friluftslivet og å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder T–1443 om plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss fra 2005.

I 100-metersbeltet langs sjø, og i en sone på 30 meter fra vassdragene Leksa nord for Brennmoen, Voldselva sør for bru Fv. 38, Mælasvassdraget vest for Borråsen, Gråelvavassdraget sør for Okkelberg, Råelva vest for Meldal, Vigda/Forra vest for Vigda bru, Sona nord for Sonfossen og Stjørdalselva vest for Kringen, tillates ikke andre tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd enn fasadeendring.

4.1.1 Våningshus nr. to på landbrukseiendom

Det tillates bygging av våningshus nr. 2 (kårhus) der det av hensyn til drift av eiendommen er nødvendig med to våningshus på bruket. Hvor en finner at behovet for våningshus nr. 2 er til stede, skal følgende gjelde:

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

Det skal ikke tillates fradeling av boenheter som ligger på eller i tunet.

Maksimalt BYA= 150 m^2. Oppføres bygningen i en etasje, tillates maksimalt BYA= 200 m^2

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

4.1.2 Skogshusvære, seterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus

For nye bygg og utvidelse av eksisterende enhet må det være et driftsmessig behov.

Redskapshus skal oppføres i 1. etasje og ha porter eller åpen front. Bygget skal brukes til oppbevaring av gårdens egne redskap, utstyr m.m.

4.2 Område LNF(R) sone SB – areal for spredt boligbebyggelse

4.2.1 SB 1-10

Lokalisering:

a) Fradeling til boligtomt tillates. Maks bebygd areal(BYA), settes til 30 % av netto tomt, maks BRA = 500 m^2.

b) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere registrert kulturminne enn 100 meter, eller nærmere verna vassdrag (Forra og Sona) enn 100 meter. Dersom offentlig vei ligger mellom vassdrag og ny bebyggelse, kan 100-metersregelen fravikes.

   Bebyggelse med tomt og adkomst skal ikke beslaglegge dyrka jord (fulldyrka/ overflatedyrka), innmarksbeite eller sammenhengende dyrkbart areal, jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart). Bebyggelse må heller ikke komme i konflikt med flom- og rasfare, samt viktige natur-, landskaps- og/eller friluftsinteresser.

c) Det skal ikke fradeles tomt til boligbygging nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 meter.

d) Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun eller over usikrede jernbaneoverganger.

e) Beplantet eller åpen sone/areal/område mellom fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 20 meter. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.

Retningslinjer:
Fradeling til boligtomt tillates inntil 2 daa tomtestørrelse.

Ved søknad om deling skal det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende vannforsyning (herunder slokkevann), avløp, atkomst, samt byggegrunn, miljøforhold. Jf. pbl. § 27-1, 27-2, 27-4 og 28-1.

Der det er registrert kulturminner på matrikkelenheten/i askeladden nærmere enn 100 meter fra tiltaket, skal søknaden sendes kulturminnemyndigheten og Sametinget for uttalelse.

Antall nye boligtomter utover eksisterende bebyggelse angitt i vedlegg 2 er begrenset i henhold til tabell:

Kartsone	*Navn / lokalisering*	*Antall*	*Kartsone*	*Navn / lokalisering*	*Antall*
SB 1	*Ytteråsen (langs Fv. 22)*	*5*	*SB 6*	*Gressetgrenda, langs kv.23*	*5*
SB 2	*Elvran (langs Fv. 21)*	*5*	*SB 7*	*Skjelstadmark/Bang, vest for Fv. 29*	*15*
SB 3	*Sona (områder sør for Stjørdalselva, og langs Fv.20)*	*10*	*SB 8*	*Okkelberg, langs Fv. 42 og Fv. 30*	*10*
SB 4	*Flora (områder sør/nord for Stjørdalselva og langs kv. 19)*	*15*	*SB 9*	*Hovskogen – Hoven, langs Fv. 36*	*10*
SB 5	*Forradal (Langs Forra, og Fv. 28)*	*15*	*SB 10*	*Langstein, langs Fv. 42*	*15*
I planperioden er det tillatt med i alt 105 nye, fradelte boligtomter i områdene SB 1 – 10.					

Antall enheter eksisterende bebyggelse i den enkelte SB-sone fremgår av vedlegg 2.

4.2.2 Eksisterende boliger i LNFR-områder utenfor SB1-10:

For eiendommer med eksisterende bebyggelse registrert som helårsbolig i matrikkelen gjelder følgende bestemmelser:

Det tillates påbygg, tilbygg og ombygging av bebyggelsen, samt garasje, frittliggende boder m.m.. Maks %-BYA = 30 % av netto tomt, maks BRA = 500 m^2. Det tillates ikke nye boenheter.

Tiltak må ikke være i strid med viktige sikkerhets-, landskaps-, jordvern- og naturvernhensyn. De skal ikke være dominerende i landskapet, og må ta hensyn til silhuettvirkning og terrengtilpasning. Det skal tas hensyn til omgivelsene hva gjelder blant annet form, farge, plassering og størrelse. Det tillates ikke ny bebyggelse nærmere vassdrag vist i temakart vassdrag enn 50 meter.

4.3 Områder LNFR sone SF – areal for spredt fritidsbebyggelse.

4.3.1 SF1-16

Antall nye tomter utover eksisterende bebyggelse angitt i vedlegg 2 er begrenset i henhold til tabell:

Kartsone	Lokalisering	Fortetting	Kartsone	Lokalisering	Fortetting
SF1	Viksjøen	+ 4 nye tomter	SF11	Bulandsvatnet	+ 20 nye tomter
SF2	Seljelia	-	SF13	Nord for Åstjønna	-
SF3	Byåsen	+ 1 ny tomt	SF15	Sonvatna	-
SF4	Auran	+ 1 ny tomt	SF16a, b	Ytteråsen	10+3 nye tomter
SF6	Rykkjasskjæret	+ 1 ny tomt		SUM	50 nye tomter

Antall eksisterende enheter i den enkelte SF-sone fremgår av vedlegg 2.

I 50-metersbeltet fra Sonvatna, Ytteråsvatnet og Bulandsvatnet samt 100-metersbelte langs sjø gjelder pkt. 4.3.3. For utforming, størrelse, m.m gjelder bestemmelsenes pkt. 2.6.

Område SF1 - Viksjøen
På tomt med gnr.80/83, gnr.80/92, gnr.80/93 og gnr.80/78 tillates oppført fritidsbebyggelse – i alt 4 enheter.

Område SF2 – Seljelia
Før det tillates innlagt vann / avløp skal det foreligge felles vann og avløpsplan for alle hyttene i området.

Område SF3 – Byåsen
Tomt med gnr.77/47 tillates bebygd med fritidsbebyggelse. Før det tillates innlagt vann / avløp skal det foreligge felles vann og avløpsplan for alle hyttene i området.

Område SF4 – Auran
Tomt med gnr.71/32 tillates bebygd med fritidsbebyggelse.

Område SF6 – Rykkjasskjære
Tomt med gnr.70/65 tillates bebygd med fritidsbebyggelse.

Område SF11 – Bulandsvatnet
For området gjelder plankrav for nye fritidsboliger. Innen det foreligger regulering etter plankravet i pkt. 1.1. gjelder kommuneplanens bestemmelser for området. Pkt. 4.3.3 gjelder for 50-metersbeltet rundt Bulandsvatnet. Ny fritidsbebyggelse skal plasseres i bakkant av eksisterende fritidsbygg, minimum 50 meter fra Bulandsvatnet.

Retningslinje:
Klefsaasvolden vestre og Klefsaasvolden østre må bevares / hensyntas i reguleringsplan.

Fortettingsområde SF16 a og b - Ytteråsen
SF 16a – Området kan utbygges/fortettes med inntil 10 nye tomter. Antall tomter skal bestemmes i reguleringsplan. Ny fritidsbebyggelse skal plasseres i bakkant av eksisterende, minimum 50 meter fra Ytteråsvatnet.

SF 16b – område kan utbygges / fortettes med inntil tre nye tomter. Det settes krav om reguleringsplan.

4.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder utenfor SF1-16:

For eiendommer med eksisterende bebyggelse registrert som fritidsbolig i matrikkelen gjelder følgende bestemmelser:

Det tillates ikke nye bruksenheter. For utforming, størrelser m.m. gjelder punkt 2.6 og 4.3.3 i disse bestemmelser. Det tillates ikke ny bebyggelse nærmere vassdrag vist i temakart vassdrag enn 50 meter.

4.3.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og i sikringssone for drikke- og grunnvannskilder:

For LNFR-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt i 100-metersbeltet langs sjø, 50-metersbeltet fra vassdrag vist i temakart vassdrag, 50-metersbeltet fra Sonvatna, Ytteråsvatnet og Bulandsvatnet, og i sikringssone for drikke- og grunnvannskilder i LNF(R)-område gjelder:

Ved utvidelse og gjenoppbygging tillates maks BYA=90 m^2 (unntatt naust). Arealet kan fordeles på inntil 2 bygninger. Maks BYA = 75 m^2 på hovedbygning, bygget skal ligge lavest mulig i terrenget, ha maks gesimshøyde 3,5 meter og maks mønehøyde 6 meter. Takark el. må ligge innenfor mønehøyde. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates et uthus inntil BYA = 15 m^2, maks mønehøyde 4 meter. Uthuset skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, ligge nær hovedbygningen og ikke brukes til beboelse.

Bygningene skal ikke bryte horisonten av høydedrag eller topper. Form, farge- og materialbruk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge langs terrengkotene med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Høyde på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Blir det bygd på påler eller stokker skal eventuelle mellomrom mellom veggen og bakken tettes igjen.

Retningslinje:
Dersom det går en fylkesvei eller kommunal vei mellom bebyggelsen og sjøen kan det tillates høyere utnyttelse, opp til arealavgrensningene i punkt 2.6.1. Det skal tas hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen, og utvidelse skal ikke medføre økt privatisering av strandsonen.

5 Hensynssoner

5.1 Hensynssone for farer eller miljø

5.1.1 Sikringssone for 200 års flom langs Stjørdalselva

For tiltak, jf. pbl. § 1-6, langs vann og vassdrag skal et sikkerhetsnivå tilsvarende en 200-årsflom legges til grunn der det foreligger beregninger, jf. NVE's retningslinjer nr. 1/2008, siste revisjon, for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Det skal redegjøres for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak mot flom og utrasing som følge av flom før tiltak kan settes i verk.

5.1.2 Sikringssone for drikkevannskilder og grunnvannskilde (Mølska, Ulstadvatnet, Rennen, Hegramo - Hembre, Einangsmoen, Rangåa, Åstjønna)

Innenfor drikkevannskildenes nedslagsfelt/sikringssone tillates ikke bygge- og anleggsvirksomhet jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1, eller annen virksomhet som medfører fare for kvaliteten av drikkevannet.

Retningslinje:
Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Alle tiltak, jf. pbl. 1-6, sendes Mattilsynet for uttalelse. Drikkevannskildene med nedslagsfelt bør ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder

Nye småbåthavner tillates ikke.

5.1.3 Sikringssone høyderestriksjonsplan/BRA-kart - Trondheim lufthavn Værnes

Innenfor hensynssonen gjelder høyderestriksjoner i henhold til Avinors tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005 i vedlegg 3. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder som overstiger høyderestriksjonene som angitt på restriksjonskart/BRA-kart. Vegetasjon i strid med hinderflatene vil bli fjernet av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone i reguleringsplanen, alternativt angi maksimalt tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg innenfor høyderestriksjonene i restriksjonsplanen for lufthavnen.

Retningslinje:
I området av hensynssonen med byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter ved lufthavnen, jf. røde streksymboler på vedlagte tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005, skal søknader om etablering av nye bygninger og anlegg sjekkes mot BRA-flatene på tegningen. Dersom brudd med disse, skal det gjøres analyse av fagspesialist for vurdering av akseptabel risiko før eventuell byggetillatelse gis.

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190, skal håndteres etter Avinors saksbehandlingsrutine, jf. vedlegg 3.

5.1.4 Sikringssone i øst for frisikt/innflygningslys/tverrbar - Trondheim lufthavn Værnes

Innenfor hensynssonen skal ingen objekter, med unntak av andre navigasjonsanlegg gjennomtrenge et horisontalt plan gjennom lysene. Hverken innflygningslys eller tverrbar skal være skjulte sett fra luftfartøy under innflygning.

5.1.5 Støysone – Trondheim lufthavn Værnes, samt riks- og fylkesvei

Retningslinje for behandling av støy, T-1442/2016, legges til grunn ved behandling av tiltak i gul og rød sone.

5.1.6 Støy- og faresone: skytebane (Leksdal skytefelt, Frigården og Rådalen skytebane)

Retningslinje:
Det er utarbeidet støy- og faresoner for skytevirksomhet. Disse må det tas hensyn til under planlegging og utbygging.

5.1.7 Faresone: høyspentlinjer

Retningslinje:
Det er avsatt faresone for sentralnett (300-420 kV) Linjene Klæbu-Verdal-Ogndal-Namsos og Eidum -Strinda er oppgradert til 420 kiloVolt (kV). En gate på 40 meter er ekspropriert av Statnett. All planlegging og utbygging i en avstand på 45 meter fra midt høyspentlinje skal forelegges Statnett for uttalelse.

5.1.8 Faresone: kvikkleire

Fare for ras skal utredes før reguleringsplan kan godkjennes og nødvendig sikringstiltak skal utredes og gjennomføres før tillatelse til tiltak jf. § 1-6 kan gis. Det skal foreligge geotekniske vurderinger fra fagkyndig, med de nødvendige godkjenninger, på at område har tilfredsstillende stabilitet.

5.1.9 Faresone: steinsprang og skred

Innenfor faresone steinsprang og skred på temaplankartet skal det for ny utbygging som medfører økt personopphold dokumenteres av fagkyndige tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

5.1.10 Sikringssone for verdifull vannressurs

Innenfor sikringssone mot Holmsvassdraget på eiendommen b.nr. 112, g.nr. 7, Øfsti, skal det som ledd i tilrettelegging for utbygging tas landskapsmessige hensyn og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot forurensning av vassdraget.

5.1.11 Sikringssone 90 m rundt LPG gasstankanlegg

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak for varig opphold av personer eller innretninger som kan medføre brann- eller eksplosjonsfare.

5.2 Hensynssoner for natur m.m.

Hensynssoner for natur fremgår av eget temakart.

5.2.1 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av naturmiljø:

Inngrep skal søkes unngått i områder som er av særlig betydning for biologisk mangfold, dvs. områder som har verdiklassifisering svært viktig (A), viktig (B) og lokal verdi (C).

***Sammenhengende naturområder med urørt preg**: I sammenhengende naturområder med urørt preg skal kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere grundig hvorvidt inngrep kan tillates eller ikke.*

5.2.2 Retningslinjer til hensynssoner for bevaring av grønnstruktur

Langs Stokkbekken, fra samløp med Gråelva til kryssing med Fv. 33, tillates ikke nye byggetiltak innafor en sone på 15 m fra bekken på begge sider.

5.2.3 Retningslinjer til hensynssone for bevaring av kulturmiljø

Hegra - Verneplan for kulturmiljø i Nord-Trøndelag (1995).

Innen sonen bør det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som vesentlig endrer bygningsmiljøets, øvrige kulturminners eller landskapets art og karakter, eller på annen måte forringe område.

5.2.4 Retningslinjer til hensynssone for reindrift

Driving /flytteleier (sørvest for Ausetvatnet) samt oppsamlingsområder (rundt Gråvatna, Finnkleppfjell og Skarvan).

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrifta. All ny tilrettelegging av ferdsel og tiltak bør kanaliseres utenom hensynssonene.

5.3 Hensynssone for båndlegging

5.3.1 Retningslinjer til hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven. Båndlagte naturreservat.

1. Fredning av Liaberga naturreservat – ca. 85 dekar, bevaring av fylkets største almelier med en rik og interessant flora. FOR 1981-09-04 nr.4801: Forskrift om fredning for Liaberga naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

2. Øvre Forra naturreservat – bevaring av et stort og særpreget myrlandskap med en elvestrekning og å verne om det spesielt rike og interessante fuglelivet, vegetasjonen og annet dyreliv som naturlig er knyttet til område.

FOR 1990-12-21 nr.1088: Forskrift om fredning av Øvre Forra naturreservat, Levanger, Stjørdal og Meråker kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

3. Nevra naturreservat – 630 dekar, bevaring av et barskogsområde som er lite påvirket av menneskelig aktivitet.

FOR 1992-12-04 nr.954: Forskrift om vern av Nevra naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

4. Reppesleiret naturreservat – 150 dekar, bevaring av gråor/heggeskog langs Stjørdalselva.

FOR 1993-05-07 nr.405: Forskrift om vern av Reppesleiret naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

5. Måsøra-Hofstadøra naturreservat – 140 dekar, bevaring av flommarkvegetasjon der mange ulike flommarksamfunn er representert bla. gråor/heggeskog.

FOR 1993-05-07 nr.406: Forskrift om vern av Måsøra-Hofstadøra naturreservat i Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

6. Hegramo naturreservat – 95 dekar, bevaring av et lite påvirket område langs Stjørdalselva med pionerkratt og skog av flommarksvegetasjon som har betydning som hekke-, raste- og hvilelokalitet for fuglelivet.

FOR 1993-05-07 nr 407: Forskrift om vern av Hegramo naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

7. Rennen naturreservat – 1810 dekar, bevaring av et skogområde med naturskog med sitt biologiske mangfold i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser. Det arbeides med å få på plass en forskrift om vern.

8. Leksa naturreservat – 6437 dekar, bevaring av et skogområde med naturskog med sitt biologiske mangfold i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser. Det arbeides med å få på plass en forskrift om vern.

9. Hemrasmarka naturreservat – 1686 dekar, bevaring av et variert område med naturskog, gammel, fuktig granskog, boreal regnskog, rike skogtyper, og et rikt artsmangfold med regionalt og nasjonalt sjeldne arter. Omfatter også bevaring av det samiske naturgrunnlaget.

Forskrift om vern av Hemrasmarka naturreservat, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag gjelder for område.

Båndlagt fuglefredningsområde:
1. Vinnan og Velvang fuglefredningsområde - 2240 dekar hvorav 80 dekar landareal, bevaring av fuglelivet og dets leveområde i et viktig fjære- og gruntvannsområde, med det naturlig tilknytta plante- og dyreliv som er viktig for fuglenes livsmiljø. Området er et viktig leveområde for marint tilknyttede fuglearter. Spesiell verdi knytter seg til området som næringsområder for sjøender, og generelt som hvile- og beiteområde for vade- og andefugler.

FOR 2003-12-19 nr.1715: Forskrift om verneplan for sjøfuglområder i Nord-Trøndelag, vedlegg 32, fredning av Vinnan og Velvang fuglefredningsområde, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag, gjelder for område.

2. Vikanbukta fuglefredningsområde – 0,81 km², hvorav 0,75 km² er landareal og tørrfallsområde, bevaring av fuglelivet og dets leveområder i et viktig fjære- og gruntvannsområde, med det naturlig tilknytta plante- og dyreliv som er viktig for fuglenes livsmiljø. Området er et viktig leveområde for marint tilknyttede fuglearter. Spesiell verdi knytter seg til området som hvile- og beiteområde for vadere, andefugler og dykkere.

FOR 2008-09-12 nr 1017: Forskrift om fredning av Vikanbukta fuglefredningsområde, Stjørdal kommune, Nord-Trøndelag, gjelder for område.

Båndlagt nasjonalpark:
Skarvan og Roltdalen nasjonalpark - ta vare på et i det vesentligste urørt fjell- og skogområde typisk for regionen. Det biologiske mangfoldet med økosystemer, arter og bestander skal sikres. Det er også et formål å verne om kulturminner og sammenhengen mellom disse, særlig de kulturminnene som er knyttet til kvernsteinsdrifta. Allmennheten skal gis anledning til naturopplevelser gjennom utøving av tradisjonelt og enkelt friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging. Ivaretakelse av naturgrunnlaget innenfor nasjonalparken er viktig for samisk kultur og næringsutnyttelse. Området skal kunne brukes til reindrift.

FOR 2004-02-20 nr 390: Forskrift om vern av Skarvan og Roltdalen nasjonalpark, Selbu, Tydal og Stjørdal kommune, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag, gjelder for område.

5.3.2 Retningslinjer til hensynssoner for båndlegging etter kulturminneloven

1. Værnes garnison – fredning etter kulturminneloven omfatter bygninger og anlegg – våningshus fra 1818, befalsforlegning (øst og vest) fra 1902.

FOR 2004-05-06 nr.718: Forskrift om fredning av bygninger og anlegg i landskapsplan for Forsvaret

2. Hegra festning / Ingstadkleiven fort – Status: fortidsminne - Verneplan foreligger – Det nasjonale festningsverket Hegra

3. Steinvikholm slottsruin med tilhørende anlegg (gnr.49/3) automatisk fredet

Områdene er automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner, og omfatter fornminner og bygninger. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges Nord-Trøndelag fylkeskommune.

5.3.3 Hensynssone for omlegging av jernbanetrasé til Forbordsfjellet tunnel

Alternative traséer i Planprogram E6 og Nordlandsbanen Stjørdal - Åsen, jf. også KVU Trondheim – Steinkjer, båndlegges inntil trasé etter plan- og bygningsloven kan fastsettes.

5.3.4 Hensynssone for ny forbindelse mellom Stormyra/Fv. 705 og E6/Hommelvik

Alternative traséer i planutredning båndlegges inntil endelig trasé etter plan- og bygningsloven kan fastsettes.

5.3.5 Hensynssone for Ytre Ringvei og omlagt Fv. 36 mellom Ringvei Nord og Kvislabakken

Foreløpig skissert trasé ligger til grunn for en 100 m bred hensynssone for videre planlegging. I deler av området (Medbroen, Stokkan Vestre m.m.) overlappes hensynssonen av 5.3.3-sonen.

5.3.6 Hensynssone for strekningen Steinvikholmen – Langstein kai

Turvei med nærmeste omgivelser, delvis med alternativ trasé, ligger til grunn for videre planlegging.

5.4 Sone med krav om felles planlegging

Sykehjemskvartalet Halsen sykehjem

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for eiendommene g. nr. 102 / b.nr. 148, 200, 201, 202, 206, 210, 216, 244, 249, 250, 264, 265, 311, 314, 519, 520, 650, 673, 674, 675,795, 813, 840 og 967, vist med sone med krav om felles planlegging i kommuneplankartet. I planområdet skal langsiktig utvidelse av tomtegrunn for offentlig formål og tilhørende adkomstløsninger fastsettes.

6 Vedlegg

6.1 Vedlegg 1 – Reguleringsplaner som overstyres av kommuneplanen

Boligområder		
Planid 1-	Plannavn	Dato
1-004	Bjørnhaugen	13.07.1971
1-004-A	Bjørnhaugen, mindre endringer PS-sak	13.08.1997
1-005	Stokkan nedre gnr. 99 bnr. 1	01.04.1965
1-005-A	Stokkan nedre gnr.99 bnr.1 - endring	10.05.1970
1-006	Stokkan Mellom	20.06.1968
1-007	Fossliberg og del av Husbymarka	01.07.1974
1-007-A	Fossliberg og del av Husbymarka	20.02.1975
1-007-B	Fossliberg og del av Husbymarka	06.08.1979
1-008	Viksjøen hyttefelt	06.03.1970
1-009	Stokkan Nedre	02.07.1973
1-010	Stokkan Nedre del 1	17.12.1975
1-010-A	Stokkan Nedre del 2	05.05.1977
1-010-B	Stokkan Nedre del 2 - endring	09.10.1979
1-011	Hjelsenglia Boligfelt	04.07.1973
1-011-A	Hjelsenglia Boligfelt	20.12.1979
1-015	Fossliåsen - østre del	11.12.1974
1-018	Kvislabakken	11.01.1972
1-019	Terrassehusene, Husbyberga	23.10.1970
1-020	Dullum Boligfelt	19.06.1973
1-023	Dølaskrenten	24.04.1975
1-024	Vidablikk boligområde	24.04.1975
1-025	Veisletten boligområde	04.07.1975
1-128	Husbykleiva	15.12.1994
1-033-A	Stokkan Østre, Block Watne feltet	04.07.1966
1-033-B	Stokkan Østre del,	09.02.1995
1-135	Dullum gård	30.01.1997
1-043	Kvislabakken, Skolebakken gnr. 97/4 (Salbergomr.)	06.03.1967
1-049	Kvislabakken, Bergsås (84/9 og Thyholt 84/20)	30.05.1978
1-051	Hognesaunet	16.03.1965
1-051-A	Hognesaunet	01.04.1965
1-053	Hasselvegen	01.01.1950
1-060	Prestmoen	15.03.1965
1-061	Fosslia	06.04.1959
1-061-A	Fosslia, gnr. 100/1	18.09.1986
1-061-C	Fosslia - del av gnr. 100/1	19.02.1997
1-064	Husbymarka, Del 1 + flateplan	25.03.1980
1-064-A	Husbymarka 3, 1. Etappe	05.05.1986
1-064-B	Husbymarka, Del 2 -	25.03.1980
1-064-C	Husbymarka felt E, Kjedehus	18.09.1989
1-064-D	Husbymarka felt G	29.01.1990
1-064-E	Husbymarka felt G	10.04.1991
1-064-F	Husbymarka felt G	06.09.1993
1-064-G	Husbymarka 4	24.03.1994
1-064-H	Husbymarka 4	13.11.1996
1-064-I	Husbymarka, skoletomta	02.04.1998
1-064-K	Husbymarka, mindre vesentlig endringer	01.01.1950

Boligområder		
Planid 1-	Plannavn	Dato
1-064-L	Husbymarka 4	26.06.1995
1-079	Kvislabakken gang- /sykkelveg	12.05.1982
1-079-A	Kvislabakken gang- /sykkelveg	05.09.1985
1-080	Hognesaunet, adkomst fra Jossiasvegen	16.09.1981
1-081	Varghaugen	07.09.1982
1-081-A	Varghaugen	07.09.1982
1-083	Værnesmoen (del av området) g- og s.vei Hell-Stjørdal	09.12.1983
1-099 A	Snekkeriet	27.11.1997
1-101	Fossliberg	06.03.1986
1-102	Solvang - gnr. 112 bnr. 15 m.fl. - Del av Hognesaunet	17.10.1985
1-1963	Reguleringsplan for Stjørdal bygningsdistrikt - «1963-planen»	28.12.1961
Planid 2-	Plannavn	Dato
2-001	Sandbakken-Hellberg	03.07.1972
2-002	Geving tomtefelt, del av gnr. 166 bnr. 3	31.03.1976
2-003	Gevingfeltet del II	05.02.1981
2-003-A	Gevingfeltet	01.01.1950
2-004	Reppe boligfelt	10.12.1969
2-004-A	Reppe boligfelt	28.03.1971
2-004-B	Reppe boligfelt, lekeplass	14.07.1975
2-005	Nord Dybvad	18.12.1970
2-005-A	Nord Dybvad, ny adkomst boligområde	19.11.1987
2-007	Bjørgmyran, del av eiendommen Bjørgum gnr. 165	11.07.1969
2-007-A	Bjørgmyran, del av eiendommen Bjørgum gnr. 1657 / bnr. 2	28.10.1985
2-010	Hell, kryss E6/Rv 705 Hell	21.01.1982
2-011	Julan Østre gnr 176 bnr 1	18.04.1983
2-012	Hell - Lånke	25.02.1954
2-012-B	Hell stasjon, regulering for tomted./beb. for et område ved Hs	15.01.1955
2-019	Bebyggelsesplan gnr/bnr 162/265 og 59	26.06.1989
2-028	Øvre del av Petrinebakken på Hell	21.11.1996
Planid 3-	Plannavn	Dato
3-001	Fasteraunet boligfelt	13.01.1971
3-001-A	Fasteraunet boligfelt	16.03.1973
3-001-B	Fasteraunet boligfelt, endring i vestre del	26.06.1973
3-001-C	Fasteraunet boligfelt, endring av veier i vest	01.01.1950
3-001-D	Fasteraunet boligf., boligareal tilbakef. Til jordbruk	01.01.1950
3-004	Ørhaugen, Skatval	10.06.1983
3-011	Nordlandsfeltet	20.06.1985
3-011-A	Nordlandsfeltet	20.06.1985
Planid 4-	Plannavn	Dato
4-001	Prestegårdsskogen	04.06.1974
4-002	Skjelstad boligfelt, del av gnr/bnr 270/1 og 270/3, søndre del av felt	05.03.1976
4-002-A	Skjelstad boligfelt	19.11.1988
4-007	Smedhaugen, Hegra	27.08.1981

Fortetting i sentrumsnære områder		
FORTETTINGSKATEGORI BF1		
Planid	Plannavn	Dato
1-001	Husbymarka, hovedplan	15.09.1966
1-001A	Ole Richters gate	20.08.1968
1-001B	Husbymyra boligfelt	04.09.1974
1-001C	JP Holands gate	04.09.1970
1-001D	Husbymyra boligfelt - Halvor Backes gt.	18.12.1974
1-001E	Husbymyra, Mathias Lunds gt.	21.05.1984
1-002	Torp - Ligård	09.05.1973
1-012	Åsheim og Torp-Ligård	20.10.1976
1-012A	Åsheim og Torp-Ligård - endring	18.08.2004
FORTETTINGSKATEGORI BF2		
Planid	Plannavn	Dato
1-1963	Reguleringsplan for Stjørdal bygningsdistrikt - «1963-planen»	28.12.1961
1-012	Åsheim	19.01.1977
1-016	Unarstad boligfelt, rekkehusene på Tangmoen	24.01.1974
1-121	Tangen, Grustaket gang- og sykkelveg	25.02.1993
1-031	Tangmoen, søndre del	27.05.1981
1-041	Torp	26.02.1968
1-048	Kvartalet Stokmov-Sandskogg-Soltunv, 99-10	21.10.1976
1-048A	Stokke søndre gnr/bnr 99/12	17.10.1983
1-054	Tangmoen - forlengelse av Løkkevegen	07.07.1966
1-063	Stokmoen-kv Wergelandsv-Ringv og Stoksandv	28.12.1979
1-078	E6-Havnevegen (Tangmoen)	28.08.1981
1-090	Stokke søndre, gnr. 99/12	17.10.1983
1-098	Vikans Minde-del av 99/95	18.03.1985
FORTETTINGSKATEGORI BF3		
Planid	Plannavn	Dato
1-1963	Reguleringsplan for Stjørdal bygningsdistrikt - «1963-planen»	28.12.1961
1-027	Værnesmoen	04.11.1969
1-027-A	Værnesmoen, Innherredsv. 10 +12	03.03.1986
1-052	Lillemoområdet gnr. 102 bnr 104	12.02.1979
1-059	Lillemoen - Artillerivegen	28.03.1973
1-107	Sentrumsplan Stjørdalshalsen 1987	26.03.1987

Fritidsbebyggelse		
Planid	Plannavn	Dato
2-015	Ytteråsen, Høgås nedre og Ytterås vestre	21.08.1986
2-016-B	Ytteråsen vestre gnr. 204 bnr. 3	12.12.1991
2-017	Ytteråsen, gnr. 205 bnr. 2-5	26.03.1987
2-029 A	Fauskåsen hytteområde	06.09.2006
2-031	Del av gnr/bnr 204/6	13.04.2000
Planid	Plannavn	Dato
3-005	Røkke, hytteområde Jon Opheim	10.06.1983
3-007	Skjervoldsåsen, hytteområde	01.01.1950
3-010	Fiskvika gnr.70 bnr.1 (hytteområde)	03.10.1973
3-013	Høgrya, hytteområde	07.02.1991
Planid	Plannavn	Dato
4-012	Vargaasen hyttefelt	08.07.1980
4-019	Horttrøa, del av gnr. 331 bnr. 1, Flornes vestre	19.06.1997

6.2 Vedlegg 2 - Antall eksisterende enheter i henholdsvis sone for spredt fritidsbebyggelse og soner for spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

SF 1	SF 2	SF 3	SF 4	SF 6	SF 11	SF 13	SF 15	SF 16a	SF 16b
Viksjøen	Seljelia	Byåsen	Auran	Rykkjas.	Bulandsv.	Åstjønna	Sonvatna	Ytteråsen	Ytteråsen
51	32	17	11	24	55	4	97	34	2

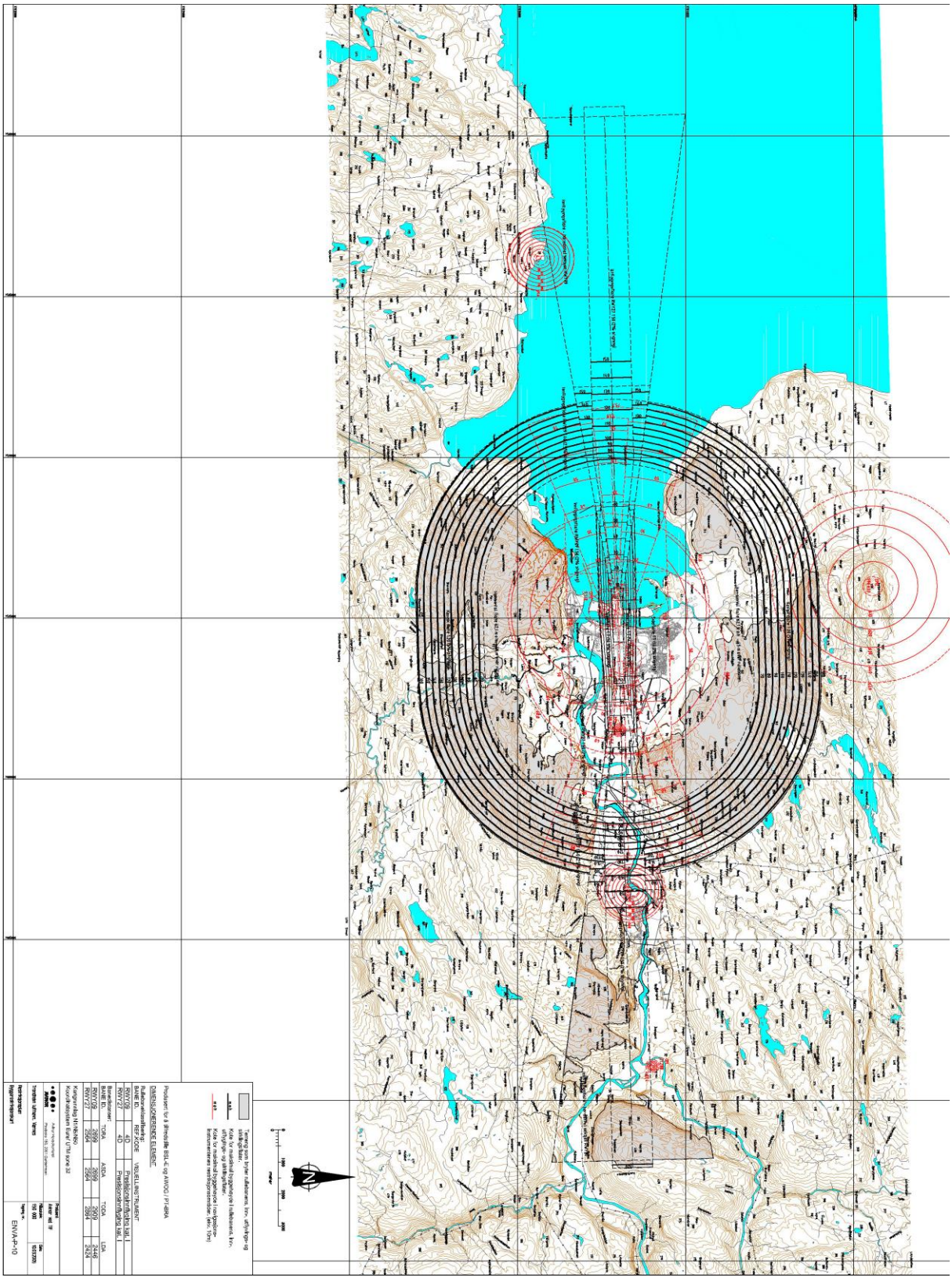
Eksisterende antall enheter i soner for fritidsbebyggelse

Spredt boligbebyggelse

SB 1	SB 2	SB 3	SB 4	SB 5	SB 6	SB 7	SB 8	SB 9	SB 10
Ytteråsv.	Elvran	Sona	Flora	Forradal	Gresset	Skjelstadm.	Okkelberg	Hoven	Langstein
30	16	45	53	143	29	62	20	10	63

Eksisterende antall enheter i soner for spredt boligbebyggelse

6.3 Vedlegg 3 – Hinder- og byggerestriksjonsflater rundt Trondheim lufthavn Værnes etter tegning ENVA-P-10, datert 10.03.2005. Normal saksgang i forhold til utsjekk



Normal saksgang i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen i

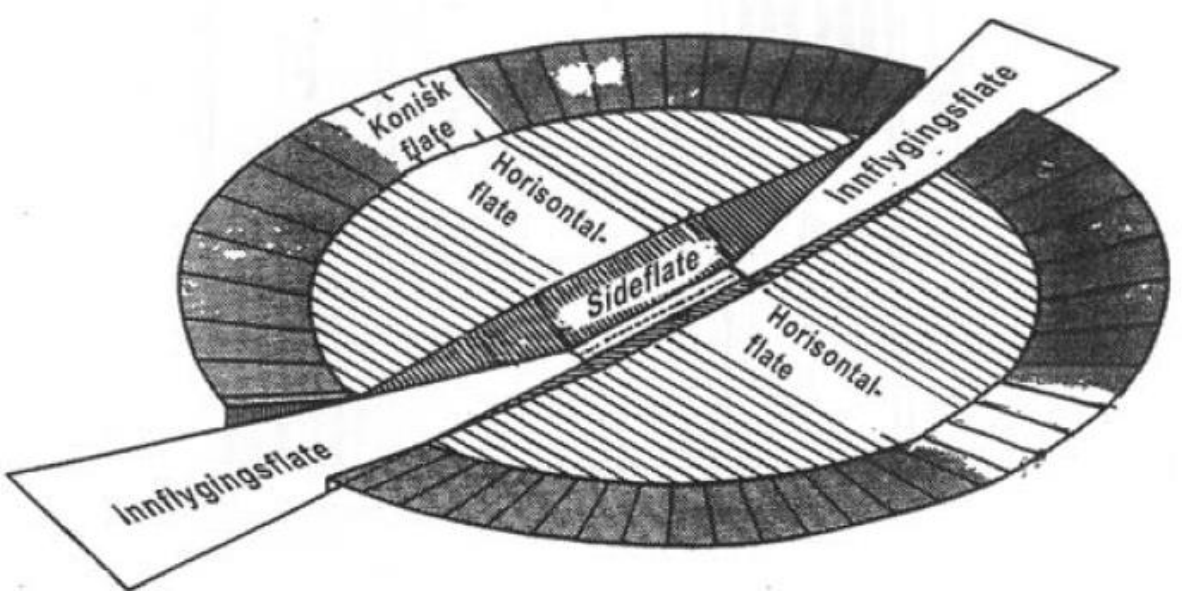
restriksjonsplan/byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra Avinor, tegning

ENVA-P-10 datert 10.03.2005, jf. § 10-1 i Forskrift om utforming av store

flyplasser, BSL E 3-2:

Lov om luftfart stiller som krav at det for drift av flyplasser skal foreligge en konsesjon og en teknisk/operativ godkjenning. Som en del av godkjenningsvilkårene forutsettes det at det utarbeides et BRA-kart med fastsettelse av hinderflater i medhold av § 10-1 i Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2. Fastsatte hinderflater skal være et redskap for å definere hvilke objekter på og rundt flyplassen som er å anse som hinder. Hinderflatene består blant annet av utflygingsflater, innflygingsflater, indre innflygingsflater, horisontalflate, sideflater, indre sideflater og konisk flate.

Nedenfor følger en prinsippskisse som viser de ulike hinderflatene rundt rullebanen:



Innenfor områder avgrenset av høyderestriksjoner rundt rullebanen i medhold av Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2, kapittel 10, gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med sorte streksymbol på BRA-kartet for Trondheim lufthavn Værnes, tegning ENVA-P-10 datert 10.03.2005. Disse høyderestriksjonene skal sikre hinderfrihet under inn- og utflygning. Avgrensningen av områder underlagt de aktuelle høyderestriksjonene, avmerkes som hensynssone på arealdelen til kommuneplanen.

Det er byggeforbud for tiltak som penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene som er definert i overnevnte BRA-kart. Kommunen skal først kontrollere om et omsøkt tiltak er under eller over hinderflatene rundt rullebanen. Dersom tiltaket penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene, er det i strid med høyderestriksjonene etter BSL E 3-2, kapittel 10, og derved underlagt dispensasjonsbehandling:

- En søknad om dispensasjon må rettes til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen.
- Avinor vil forelegge saken for Luftfartstilsynet som har dispensasjonsmyndighet i medhold av BSL E 3-2, § 18-2.
- Luftfartstilsynet foretar endelig behandling av dispensasjonssøknaden.
- Luftfartstilsynet kan i forbindelse med dispensasjonsbehandling forlange at utbygger bekoster en risikoanalyse for tiltaket, utført av firma som har nødvendig kompetanse på området.

Normal saksgang i forhold til utsjekk mot byggerestriksjonsflatene rundt

navigasjonsanleggene i restriksjonsplan/byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra

Avinor, tegning ENVA-P-10 datert 10.03.2005:

Innenfor områder avgrenset av høyderestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (NAV-anlegg), gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med røde streksymbol på BRA-kartet for Trondheim lufthavn Værnes, tegning ENVA-P-10 datert 10.03.2005. Disse høyderestriksjonene skal sikre NAV-anleggene nødvendig funksjonsdyktighet. Avgrensningen av områder underlagt aktuelle høyderestriksjoner for hvert enkelt NAV-anlegg, avmerkes som hensynssone på arealdelen til kommuneplanen.

Saksbehandling ved byggesøknad innenfor byggerestriksjonsflatene (BRA-flatene) til navigasjonsanleggene, er som følger:

- Kommunen skal i første omgang kun kontrollere at BRA-flatene ikke brytes. Dette sikrer at det ikke blir unødvendig mye saksbehandling i forbindelse med den første vurderingen.

- Dersom bygget eller konstruksjonen ikke bryter BRA-flatene danner dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.

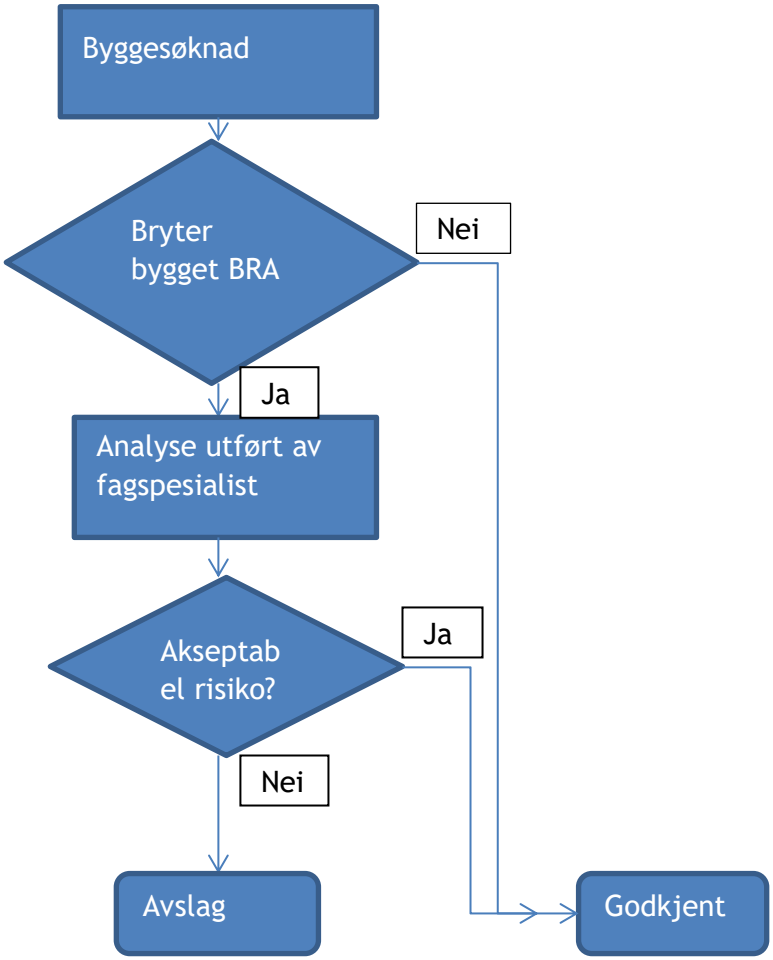
- Dersom bygget eller konstruksjonen bryter BRA-flatene skal en fagspesialist foreta en radioteknisk analyse av forholdet. Saken sendes inn til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen, for gjennomgang av fagspesialist.

- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen er under en, på forhånd klart definert akseptabel grense, er dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.

- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen overskrider den akseptable grensen, kan bygget ikke anbefales oppført i den foreslåtte posisjonen.

- Avslaget skal begrunnes av Avinor, og det bør medfølge et forslag til endringer som vil kunne bringe virkningen under de akseptable grenser.

Nedenfor vises flytskjema ved byggesøknad for tiltak innenfor BRA-flatene til navigasjonsanleggene:



Stjørdal kommune

Sektor Areal og miljø

Saksnr: 2024/4670 - 3

Saksbehandler: Ingrid Elisabeth Lønvik Kaspersen

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	143/24	28.08.2024

Sluttbehandling av reguleringsendring for Boligfelt Ringbanen, plan-ID 1-275-A

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Stjørdal kommune godkjenner endring av reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen, som vist på plankart datert 12.08.2024 og bestemmelser datert 08.08.2024.

Vedtak gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

PS 143/2024 Sluttbehandling av reguleringsendring for Boligfelt Ringbanen, plan-ID 1-275-A

Utvalg Plan og Miljøs behandling av sak 143/2024 i møte den 28.08.2024:

Habilitetsvurdering:

Geir Falck Anderssen (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "MEGLER PÅ SAKEN ".

Habilitetsvurdering:

Geir Falck Anderssen (H) var inhabil.

Avstemning:

Innstilling:

Stjørdal kommune godkjenner endring av reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen, som vist på plankart datert 12.08.2024 og bestemmelser datert 08.08.2024.

Vedtak gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

For forslaget stemte 10: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Per Erik Moen (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Annette T. Jensen (KrF), Johannes Fagervold (R), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)
Dermed er innstillingen vedtatt.
Stjørdal kommune godkjenner endring av reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen, som vist på plankart datert 12.08.2024 og bestemmelser datert 08.08.2024.

Vedtak gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Vedlegg

1	1-275-A Plankart 12.08.2024
2	1-275-A Planbestemmelser 08.08.2024
3	1-275-A Planbeskrivelse samlet 24.06.2024
4	1-275-A ROS-analyse 11.06.2024
5	Merknad fra Anders Haugen-Oppedal, datert 06.07.2024
6	Merknad fra Lisa Hagen og Sturla Laugtug, datert 09.07.2024
7	Merknad fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 16.07.2024
8	Merknad fra Kathrin Hengelhaupt, datert 04.08.2024
9	Merknad fra Trøndelag fylkeskommune, datert 06.08.2024

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Gjeldende reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen, vedtatt 17.12.2020

Sammendrag

Endringen gjelder for Ringbanen. De sentrale endringene er at kjørebanen er gitt en mykere kurvatur som gir bedre forutsetninger for drift og vedlikehold av vegen, og at formål «annen veggrunn-grøntareal» innenfor veglivet som i gjeldende plan er avsatt til felles formål, blir omregulert til offentlig formål.

Saksopplysninger

Forslaget til planendring gjelder for endring av Ringbanen, og berører reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen, vedtatt 17.12.2020 og 1-282 Fortau Kirkevegen – Lillemoen, vedtatt 28.01.2021. Forslagsstiller er Nefna AS.

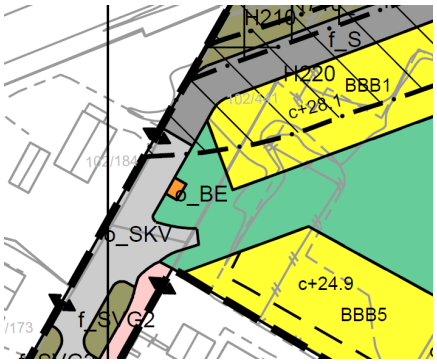
Endringer i plankart

Kjørebanen har fått en mykere kurvatur som skal gjøre at vegen blir enklere å drifte og vedlikeholde. Vegen blir liggende innenfor de samme formålsgrenser som i dag, slik at endringene kun skjer i det som er regulert til samferdselsformål. Regulert fortau blir liggende som i gjeldende plan, men det foreslås noen mindre justeringer ved snuhammer i enden av Ringbanen.

I gjeldende plan er det avsatt offentlig kjøreveg, parkering og fortau langs Ringbanen. Det er også avsatt «annen veggrunn-grøntareal» langs vegen, men til felles formål. Dette innebærer at grøntarealene i gjeldende plan ikke skal driftes og vedlikeholdes av kommunen, men forutsettes å være felles for eiendommene tilliggende Ringbanen. Det er kommet frem til at denne løsningen er mindre hensiktsmessig, og det foreslås at hele vegkroppen blir offentlig. I tillegg foreslås det å omregulere arealene fra «annen veggrunn-grøntareal» til «blå/grønnstruktur», blant annet for å ivareta håndtering av overvann.

Øvrige endringer i plankart:

- Del av Ringbanen nærmest vegkryss til Kirkevegen utvides noe for å gi bedre plass for manøvrering/møteplass. Ny regulert vegbredde er 6 m.
- Offentlig parkering langs Ringbanen: Parkeringsplassene er gitt noe endret plassering og utforming. Antall parkeringsplasser opprettholdes (6 p-plasser).
- Energianlegg (o_BE) flyttes iht. innvilget dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det er også gitt dispensasjon for endret plassering av renovasjonsanlegg. I gjeldende plan er det forutsatt at renovasjonsanlegg skal plasseres i det indre gårdsrommet innenfor uteoppholdsareal f_BUT. Ny plassering av renovasjon er ved snuhammer i enden av Ringbanen, og berører regulert område for energianlegg. Endret plassering av energianlegg og renovasjonsanlegg er godkjent av henholdsvis Tensio og Innherred renovasjon. Utformingen av snuplass i enden av Ringbanen er endret i tråd med godkjent utomhusplan til byggesaken.
- Endret utforming av offentlig fortau i enden av Ringbanen. Endringen kommer av justering av snuplass.



Utklipp av gjeldende reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen.

Utklipp av godkjent utomhusplan til byggesaken som viser endret plassering av energianlegg og renovasjon. (Innvilget gjennom dispensasjon).

Utklipp av forslag til planendring. Kartet viser ny plassering av energianlegg (o_BE), justert utforming av snuplass og fortau.

<u>Endringer i planbestemmelsene:</u>

- Reguleringsbestemmelse § 3.6.
  Bestemmelsen angir krav til utomhusplanen og hva som vises i planen.
  Bestemmelsens siste avsnitt foreslås endret fra:
  «For Ringbanen skal utomhusplanen vise fortau, beplantning, møbleringssoner og parkering»

  Til ny utforming:

«For Ringbanen skal utomhusplanen vise fortau, beplantning, blå/grønnstruktur, parkering og eventuelt møbleringssoner.»

- Reguleringsbestemmelse § 6.6.
  Bestemmelsen angir krav for arealformålet «annen veggrunn-grøntareal», merket f_SVG2 og f_SVG3. Dette er grøntarealene i Ringbanen. Gjeldende bestemmelse er som følger:

  «§ 6.6 Annen veggrunn – grøntareal, merket f_SVG3 og f_SVG2
  Dette er møbleringssoner, som skal opparbeides i tråd med utomhusplan. Møbleringssonene er felles for eiendommer med avkjørsel til Ringbanen, eiendom gnr/bnr: 105/188, 105/191, 105/163, 105/132, 105/26, 105/131, 107/402, 107/403, 105/173, 107/393, 102/184, 102/441 og 107/394.»

  Det foreslås å endre arealformålet fra «annen veggrunn-grøntareal» til «blå/grønnstruktur». Områdene endres fra felles til offentlig, og det foreslås å legge til nærmere bestemmelser for opparbeiding/utforming av områdene. Bestemmelsen foreslås endret til følgende:

  «§ 6.6 Blå/grønnstruktur, merket o_BG
  Blå/grønnstruktur er areal merket o_BG. Arealene skal være offentlige og skal opparbeides med trerekke, beplantning og eventuelt møbleringssone. Det skal plantes 4-5 enkeltstående trær i gateløpet, og øvrig beplantning skal bli maks 0,5 m høy. Trærne skal være oppstammet slik at trekrona ikke hindrer sikt. Beplantningen skal være norske naturplanter. Det skal velges beplantning som ikke har stor økologisk effekt eller kategoriseres som HI (høy risiko), SE (svært høy risiko) eller PI (potensielt høy risiko). Siktlinjer skal ivaretas.
  Områdene skal opparbeides med rotvennlig, veldrenerende jord, og fungere som regnbed. Jorddybden skal være tilpasset den valgte beplantningens vekstpotensial.

  Overvannet skal ledes til de blågrønne feltene. De blågrønne feltene må ses i sammenheng for komplett løsning i gateløpet. Overløpsfunksjon skal ivaretas, eventuelt ledes til nærmeste flomveg. Overvannshåndteringen skal ta hensyn til kulde.

  Det skal ikke benyttes terskler som kantstein mellom kjøreveg o_SKV/parkering o_SPA, og de blågrønne feltene. Større naturstein sammen med beplantning, skal plasseres strategisk for å hindre kjøring og parkering innenfor de blågrønne feltene.

  Arealene skal opparbeides i tråd med utomhusplan som godkjennes av aktuelle fagområde i Stjørdal kommune, sektor bydrift og infrastruktur».

- Reguleringsbestemmelse § 4.12.
  Videre er det i reguleringsbestemmelsene i § 4.12 stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av områdene f_SVG2 og f_SVG3 før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn. Bestemmelsen har følgende utforming i gjeldende plan:

  «§ 4.12 Annen veggrunn – grøntareal, merket f_SVG2 og f_SVG3
  Møbleringssonene langs Ringbanen skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.»

  Det foreslås at bestemmelsen endres til følgende:

  «§ 4.12 Blå/grønnstruktur, merket o_BG

Offentlig blå/grønnstruktur skal være opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.»

- Reguleringsbestemmelse § 4.14.
  Bestemmelsen har følgende utforming i gjeldende plan:

  «§ 4.14 Friområde
  Friområde på Lillemoen, sørøst for planområdet, skal være sikret før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn».

  Dette er et rekkefølgekrav for friområdet på Lillemoen, og intensjonen med bestemmelsen er at innen det gis ferdigattest, skal det være sikret at friområdet blir opparbeidet. Bestemmelsen har vært noe uklar siden den bare sier at friområdet skal være sikret, og det er derfor ønskelig med en presisering. Midlertidig brukstillatelse er gitt, og denne delen av bestemmelsen er derfor fjernet. Det foreslås at bestemmelsen endres til følgende:

  «§ 4.14 Friområde
  Friområde på Lillemoen, sørøst for planområdet, skal være sikret opparbeidelse før det gis ferdigattest for første byggetrinn».

- Reguleringsbestemmelse § 5.1.
  Dette er en ny bestemmelse, for områder for boligformål ved avkjørselen til Ringbanen:

  «§ 5.1 Boligbebyggelse
  Arealene reguleres til boligformål».

Nye og reviderte plandokumenter
Planendringen består av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse. Planforslaget har egen planbeskrivelse som redegjør for endringer fra opprinnelig plan. Denne er slått sammen med planbeskrivelsen for gjeldende reguleringsplan. ROS-analyse for vedtatt reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen er vedlagt planforslaget. Det er vurdert at det ikke er nødvendig å utarbeide egen ROS-analyse for planendringen.

Vurdering:

Medvirkning
Planforslaget har vært på høring i perioden 05.07.2024-05.08.2024. Det er mottatt 5 uttalelser, se vedlegg 5-9, hvorav Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune ikke hadde merknader til høringsforslaget. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor, med Kommunedirektørens kommentarer.

Merknad fra Anders Haugen-Oppedal, datert 06.07.2024

Haugen-Oppedal mener at det burde vært to fortau, eller at planen speilvendes slik at fortau/beplantning/parkeringsplasser flyttes til vestsiden av Ringbanen. Det er på vestsiden alle skolebarna bor, og ved å få fortau på denne siden hadde de sluppet å krysse vegen for å gå til skolen.

Kommunedirektørens kommentar:

Med den foreslåtte kurvaturen på vegen som er planlagt som et tiltak for å senke farten, er det ikke plass til tosidig fortau. Planlegging av samferdselsformål skal være med et langsiktig perspektiv. Selv om det i dag er flest skolebarn som bor på vestsiden av vegen, vurderer Kommunedirektøren det som sannsynlig at det vil være flere skolebarn og andre

myke trafikanter med tilhold på østsiden av vegen i fremtiden, da det er en klar overvekt av boliger på østsiden av vegen. Det er derfor vurdert som mest hensiktsmessig at fortauet planlegges etablert på denne siden av vegen. Plassering og utforming av fortauet er videreført fra gjeldende plan.

Merknad fra Lisa Hagen og Sturla Laugtug, datert 09.07.2024

På vestsiden av Ringbanen foreslås det små soner med blå/grønnstruktur. Hagen og Laugtug mener at det i stedet bør etableres fortau langs vestsiden av vegen. Trafikken vil bli betydelig økt i Ringbanen, og det er på vestsiden av vegen at det bor flest barn: 10 skolebarn som går og sykler selv til og fra skolen. Trafikksikkerhet må prioriteres foran beplantning og parkering. Hagen og Laugtug ønsker også fartsdumper og gangfelt over vegen.

Det bor leietakere på eiendommene gnr./bnr. 105/163 og 105/26, som ikke får anledning til å komme med uttalelse, fordi det er eier som får tilsendt brev. I disse boligene bor det barn i skolealder, og de ønsker også gangfelt på vestsiden av Ringbanen.

Kommunedirektørens kommentar:

For Kommunedirektørens vurdering av forslag om etablering av fortau langs vestsiden av vegen, vises det til kommentar til uttalelsen fra Haugen-Oppedal.

I henhold til Statens vegvesens håndbok V127 – «Kryssingssteder for gående», bør det ikke etableres gangfelt i rene boligområder med fartsgrense 30 km/t. Som erstatning for gangfelt kan det vurderes å etablere fartshumper. Disse må plasseres med hensyn til eventuelle kryssingssteder. Fartshumper planlegges ikke gjennom reguleringsplaner, og er et tiltak som først vurderes dersom høy fart er blitt et problem i et område. Fartshumper er mest aktuelt i områder uten separat tilbud til myke trafikanter, som fortau eller gang- og sykkelveg. Ringbanen er planlagt utformet med betydelig innsnevret kjøreareal sammenlignet med dagens situasjon, og med kurvatur/sving, som fartsdempende tiltak. Kommunedirektørens vurdering er at dette er tilstrekkelige tiltak for å holde farten på akseptabelt nivå.

Huseier har plikt til å varsle leietakere dersom de kan bli berørt av planforslaget.

Merknad fra Kathrin Hengelhaupt, datert 04.08.2024

Hengelhaupt har følgende innspill til planforslaget:

1) Ønsker fortau på andre siden av vegen enn det er tegnet i plankartet.
2) Ønsker fartsdumper på grunn av høy hastighet i gaten og fordi barn leker og sykler i gaten.
3) Hengelhaupt ønsker nok plass til å kjøre inn og ut av innkjørsel til egen eiendom. Per dags dato er eiendommen parkert inn slik at det er vanskelig for deres barn å se hva som kommer, og barna er dårlig sett av de som kjører i gata. Hengelhaupt ønsker også nok plass for at renovasjonsverket kan hente og tømme søppelkassene.

Kommunedirektørens kommentar:

1) For vurdering av forslag om etablering av fortau langs vestsiden av vegen, vises det til kommentar til uttalelsen fra Haugen-Oppedal.
2) For vurdering av fartshumper som fartsreduserende tiltak, vises det til kommentar til uttalelsen fra Lisa Hagen og Sturla Laugtug.
3) Utklipp nedenfor viser planlagt utforming av Ringbanen inkludert siktlinjer og målsatt vegbredde ved eiendom gnr./bnr. 105/26. Siktlinjene viser tilstrekkelige siktforhold fra innkjørselen til eiendommen og ut mot Ringbanen. Det er også planlagt god bredde på vegen ved avkjørselen (5,2 m). Kommunedirektøren

vurderer at forholdene er gode ved avkjørselen til eiendommen, både med tanke på manøvreringsrom og siktforhold. Planlagt veg tilfredsstiller kravene til Innherred renovasjon med tanke på fremkommelighet m.m.

Lovhjemmel

Tiltakene er vurdert i henhold til vilkår i plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd og rundskriv H-6/17. Det vurderes at reguleringsendringen ikke vil medføre negative virkninger for miljø eller samfunn. Endringen berører kun allerede bebygde områder og vil dermed ikke få konsekvenser for naturverdier, landbruk eller kulturminner.

Det er konkludert med at tiltakene det planlegges for ikke går ut over hovedrammene i gjeldende plan, ikke har negativ virkning for helhetlig planlegging i området og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Planforslaget kan dermed behandles med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, endring av gjeldende plan med forenklet planprosess.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren vurderer at planendringen medfører en enklere situasjon når det kommer til drift og vedlikehold av vegen. Det er hensiktsmessig at sidearealer til veg regulert til «annen veggrunn-grøntareal», omreguleres fra felles til offentlig formål, slik at det er kommunen som skal drifte og vedlikeholde også disse arealene. Endringen vil ikke ha konsekvenser for gjennomføring av reguleringsplanen, og går heller ikke utover hovedrammene i planen. Samlet sett vil foreslått planendring innebære en bedre løsning for beboere tilknyttet Ringbanen og kommunen som drifter og vedlikeholder vegen.

Planendringen fremstår godt gjennomarbeidet, og kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

N

W E

S

Langsteinelva

Vigda

Tylda

Forra

Graelva

Graelva

Stjørdalselva

Sagelva

Mølska

Leksa

Sona, Sonvassdraget

Nævra

Temakart vassdrag

Målestokkskala

0 2500 5000 7500 10000

Meter

Utskrift: 11.9.2017, Ingeborg R. Meyer

Fargekoding er kun brukt for å skille vassdragene fra hverandre

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ringbanen 26 , 7514 STJØRDAL

STJØRDAL kommune

gnr. 107, bnr. 449, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²

Befaringsdato: 08.01.2026 **Rapportdato:** 12.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14247-1243 **Referansenummer:** AQ1540

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

TAKST-FORUM TRØNDELAG

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Eirik Tetlie
Uavhengig Takstingeniør
eirik.tetlie@tft.no
901 23 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ringbanen 26 , 7514 STJØRDAL
Gnr 107 - Bnr 449
5035 STJØRDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Ringbanen 26 , 7514 STJØRDAL
Gnr 107 - Bnr 449
5035 STJØRDAL

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med utgang fra stue og soverom.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking da eiendommen er ny oppført og det foreligger dokumentert oppføring.
Ved fuktsøk i overflater er det ikke registrert forhold å bemerke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er etablert vannbåren gulvvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

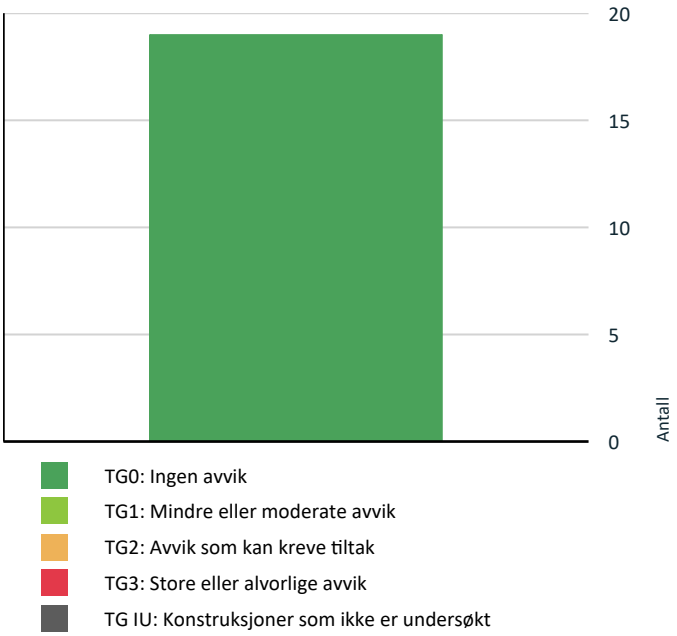
Ingen avvik

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Ringbanen 26 , 7514 STJØRDAL
Gnr 107 - Bnr 449
5035 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar

Anvendelse

Standard
Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue og soverom.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da eiendommen er ny oppført og det foreligger dokumentert oppføring.
Ved fuktsøk i overflater er det ikke registrert forhold å bemerke.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 0 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

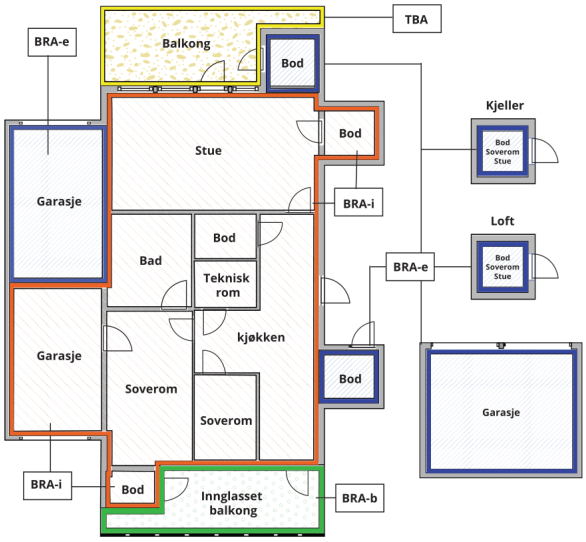
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	87			87	25
SUM	**87**				**25**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, vindfang, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen avvik

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny oppført leilighetsbygg i 2024.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Eirik Tetlie	Takstingeniør
	Kjell Wåtland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	107	449		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringbanen 26

Hjemmelshaver
Wåtland Kjell

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.01.2026		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse	09.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HANGAREN 6

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Vedtatt på årsmøtet 26.09.2025

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Hangaren 6.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 20 eierseksjoner på eiendommen gnr. 107, bnr. 449 i Stjørdal kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING, BODER OG UTEAREALER

Organisering av parkeringsplasser og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i eiendommen gnr. 107 bnr. 450. Parkeringseiendommen vil bli fradelt som egen eiendom og etablert som et eget sameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Hangaren Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Organisering av felles utomhusarealer

Fellesarealer for alle eiendommene innenfor reguleringsplan Boligfelt Ringbanen med Plan-ID 5035_1-275 ivaretas på eiendommen gnr. 107 bnr. 394. Eiendommen organiseres som et tingsrettslig sameie.

Seksjonseierne får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Realsameiet Hangaren Fellesareal. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.
Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med Sameiet Hangaren Parkeringskjeller og Realsameiet Hangaren Fellesareal.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og inntil syv styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Av de valgte styremedlemmene skal det velges en representant til styret i Sameiet Hangaren Parkeringskjeller og Realsameiet Hangaren Fellesareal. Sameiets styrerepresentant for disse sameiene innehar fullmakt på vegne av seksjonseieren til å representere deres andeler i de respektive sameiene.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Styret konstituerer seg selv.

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

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

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.
Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker
Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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

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

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

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en revisor. Det er styrets oppgave å engasjere revisor.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Kostnader forbundet med kabel-TV/bredbånd fordeles med lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader oppvarming/fjernvarme faktureres à konto etter eierbrøk, men avregnes årlig etter målt forbruk.

Kostnader til Sameiet Hangaren Parkeringskjeller og Realsameiet Hangaren Fellesareal kreves inn sammen med øvrige felleskostnader. De nevnte sameiene fakturerer Sameiet Hangaren 6 for tilknyttede realandeler. Felleskostnader fra disse fordeles iht. vedtektsfestet fordelingsnøkkel i de respektive sameienes vedtekter.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.