Skolegata 24
7504 STJØRDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Barnehage
Byggeår:	1964
Barnehage BRA:	360 m^2
Barnehage BRA-i:	351 m^2
Sum alle bygg BRA:	379 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	351 m^2
Rapportdato:	14.1.2026 (Gyldig til 14.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	13	5	6

Nils Kringen
Takst Forum Trøndelag AS
nils.kringen@takst-forum.no
91337318

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38926

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering: Tilbygg	Taknedløp er avsluttet over bakken uten videre bortdrenering.
Vinduer og dører	Generelt stor slitasje samt behov for utskiftninger.
Yttervegger	Det registreres råte og alders/værslitte overflater.
Utvendig kjellernedgang	Større sprekk i mur.
Stellerom 1	Slitte overflater og alder.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering: Opprinnelig bygg	Tilstandsgrad er basert på manglende dokumentasjon på eventuelt utført arbeid med drenering/fuktsikring samt lekkasje i nedløp.
Rom under terreng	Fuktvandring i vegg.
Renner og nedløp: Opprinnelig bygg.	Korrosjon/lekkasjer i renner og nedløp.
Renner og nedløp: Tilbygg	Skjevheter og malingsavskalling.
Taktekking: Opprinnelig bygg.	Taktekking er slitt og har passert sin normale levetid.
Kjøkken	Slitte overflater.
Toalettrom: Kjeller	Kun naturlig ventilasjon.
Toalettrom: 1. etasje	Rommet har overflateslitasje og har kun naturlig ventilasjon.
Avløpsrør	Høy alder på røranlegg.
Vannledninger	Vannrør har passert normal levetid.
Varmtvannsbereder	Bereder har passert normal levetid.
Ventilasjon	Ventilasjonsaggregat er kun delvis kontrollert.
Vaskekjeller	Stor slitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Ikke registrert luke for tilgang for inspeksjon.
Balkong, terrasse, platting: Balkong.	Balkongen er med ukjent tilstand i selve konstruksjonen. Snødekt overflate.
Balkong, terrasse, platting: Terrasse.	Snødekt overflate.
Takkonstruksjon og loft: Tilbygg.	Sannsynlig svak/manglende lufting av tak.
Taktekking: Tilbygg	Taktekking er ikke kontrollert grunnet snødekt overflate.
Oljetank	Det er ukjent om det eventuelt er nedgravd oljetank på eiendommen.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I henhold til mottate tegninger fra kommunen er det større avvik.
Kjeller: Rom mot sør som er merket "Div" brukes i dag som kontor.
Rom merket "Div" og delvis rom merket "mat" mot nord brukes som Arkivrom/lager.
Rom merket "Ved" og delvis rom merket "mat" mot nord brukes som Toalettrom,

1. etasje: Opprinnelig "Venterom" er sammenslått med "Behandlingsrom", og brukes i dag til Omkledningsrom. "Barnerom" er sammenslått med "Korridor" og brukes til Lekerom. Opprinnelig bad og dusj brukes til Stellerom og Toalettrom. Opprinnelig Vindfang/garderode og Aktivitetsrom er omgjort til omkledningsrom, gang, stellerom og kjøkken.

2. etasje: Rom merket "Forstue" på opprinnelig tegning er i dag i bruk som Lekerom og Trapperom. Opprinnelig kjøkken er sammenslått med "Pikerom" og brukes til kjøkken. Opprinnelig "Spisestue" er sammenslått med "Studierorm" og brukes som Leke/aktivitetsrom.

Eier har forelagt planskisser som stemmer med dagens bruk, men disse er ikke registrert hos Kommunen.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er gitt innflyttingstillatelse pr. 26. oktober 1965 fra kommunen.
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Trapp til kjeller mangler returgelender.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.1.2026

Rapportdato
14.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Blå kors opplæringssenter Aglo. Representert v/ Tor Erik Thuseth, Åshild Kjebekk og Peter Johansen.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nils Kringen**	Telefon:	**91337318**
Firma:	**Takst Forum Trøndelag AS**	Epost:	**nils.kringen@takst-forum.no**
Tittel:		Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Skolegata 24, 7504 Stjørdal**						
Kommunenr:	**5035**	Gårdsnr:	**99**	Bruksnr:	**74**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1964**						
Boligtype:	**Barnehage**						

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen er oppført i 3 etasjer over kjeller, og en etasje over ringmur. Grunnmurer er av lettklinkerstein og betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående/liggende panel. Taket har saltaksform på opprinnelig del og svakt skrånende takflater på tilbygget del. Taktekking av eldre betongstein og asfaltpapp. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og i koblet utførelse.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1986	Tilbygg garasje/anneks til bolig, denne delen er i dag innlemmet som del av barnehage. Tilbygg er godkjent omdisponert til barnehage pr. 30. okt. 1986.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Barnehage	360	351	9	0	72
Bod 1	8	0	8	0	0
Bod 2	11	0	11	0	0
Totalt m²	**379**	**351**	**28**	**0**	**72**

Bygning: Barnehage

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**75**	**75** Romfordeling: Trapperom/garderobe, toalettrom, kontor, lagerrom/arkiv og vaskekjeller.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**171**	**162** Romfordeling: Mellomgang, lekerom/oppholdsrom, 2 stellerom, 2 omkledningsrom, lekerom, kontor, toalettrom, oppholdsrom, gang og kjøkken.	**9** Romfordeling: Vognbu	**0**	**64**
2. etasje	**87**	**87** Romfordeling: Trapperom, kjøkken, lekerom, trapperom kvist og leke/oppholdsrom.	**0**	**0**	**8**
Kvist	**27**	**27** Romfordeling: Lagerrom	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**360**	**351**	**9**	**0**	**72**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kvist	59	27	32
Totalt m²	**59**	**27**	**32**

Bygning: Bod 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**8**	**0**	**8** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**8**	**0**	**8**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	12	8	4
Totalt m²	**12**	**8**	**4**

Bygning: Bod 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**11**	**0**	**11** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**11**	**0**	**11**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Opprinnelig bygg



Taknedløp med lekkasje.



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det registreres stedvis bruk av grunnmursplast, noe som ikke var vanlig ved byggeår i 1964, så enkelte arbeider er utført etter byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er stedvis registrert grunnmursplast mot øst.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Det er ukjent om det er utført arbeider på dreneringen siden byggeår, mulig det er utført noe arbeider mot øst.

Taknedløp er delvis i ustand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vil være behov for fornyelse av nedløp, eventuelt drenering/fuktsikring da alder på denne er ukjent.

Bruk av grunnmursplast mot øst.

6.2 Drenering: Tilbygg

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur

Ringmur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er ukjent om det er utført arbeider med drenering/fuktsikring.

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Det registreres noe bruk av grunnmursplast mot øst.
Drenering er sannsynlig fra byggeår (1985).

Kontroll av innvendige forhold er ikke mulig da det er etablert en ringmur uten mulighet for kontroll via luke.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

6.3 Grunnmur og fundament: Opprinnelig bygg.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur

Ringmur på tilbygg og grunnmur med kjeller på opprinnelig del.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur av betong og lettklinkerstein.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

Ingen synlige skader på tilgjengelige overflater.

6.4 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller TG-IU

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.5 Rom under terreng



Fuktmåling i utlektet kjellervegg.

Type rom under terreng	Delvis innredet

Opprinnelig del med kjeller er innredet med omkledningsrom, toalett, arkiv/bod, vaskekjeller og kontor.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-2

Kontoret er det eneste rommet med utlektet vegg, det er her utført hulltaking.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i muroverflater samt fuktindikasjoner som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Muroverflater bør få stå utildekket slik at overflater får "lufte seg".

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong.



Type	Balkong
Balkong i andre etasje	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det er utført noe arbeider med membran ved sluk etter lekkasje.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-IU**

Balkong er utført i kompakt utførelse og danner tak over underliggende terrasse.
Tilstand etter lekkasje i selve konstruksjonen er ukjent.

Takterrassen er sannsynlig tekket med membran (ukjent) med overliggende spaltegulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse.



Snødekte overflater.

Type	Platting
Terrasseplatt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent tidspunkt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-IU**

Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasseplatt når den er snøfri.

6.8 Vinduer og dører



Stor slitasje på vinduer i koblet utførelse.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Trevinduer med koblet glass.
Terrassedører med koblet glass og 2-lags glass.
Ytterdører i malt utførelse.
Vinduer med 2 -lags, og koblet glass .

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer med 2-lags glass er fra 1980 og 1990 tallet.
Koblede vinduer og koblet balkongdør er fra opprinnelig byggeår (1964).
Terrassedører og nødutgang i 2. etasje er fra 1999, 2001 og 2014.
Ytterdør til kjeller er med ukjent alder.
Ytterdør til mellomgang er fra 2006, ytterdør tilbygg er ukjent.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Koblede vinduer og koblet balkongdør er utette mellom glass og er med stor slitasje.
Terrassedør tilbygg er med fuktskade.
Vinduer fra 1980 tallet og 1990 tallet er med større aldersslitasje.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.

Åpnemekanisme på vinduer er ikke kontrollert da de fleste er uten åpningsmulighet (sikkerhet i forbindelse med barnehagedrift).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer/dør med skade må påregnes.
Vinduer med 2-lags glass har passert sin normale levetid (normal levetid er 25 år).

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.9 Yttervegger



Malingsavskalling

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Fasadeplater

Bygningen har stående og liggende kledning samt noe fasadeplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er sannsynlig utført skifte av noe kledning mot øst.
Eiere opplyser at bygningen er siste gang malt i ca. 2012.



Råte i kledning.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-3**

Det registreres råte på tilbygg mot vest samt ellers stedvis malingsavskalling.
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Det mangler stedvis musesperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Materialer med råteskader må skiftes ut.
Det må etableres lufting der dette mangler (tette klosser).
Etablere musesperre der dette mangler.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.10 Renner og nedløp: Opprinnelig bygg.



Beslag og renner av kobber.

Type	Kobber

Renner av kobber og nedløp

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det registreres stedvis korrosjon/lekkasjer i takrenner/nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger/utbedringer er påregnelig.

6.11 Renner og nedløp: Tilbygg

Type	Metall

Renner og nedløp er i metall utførelse.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres skjevheter og malingsavskalling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Renner har behov for vedlikehold.	

6.12 Takkonstruksjon og loft: Opprinnelig bygg.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med tilgang via trapp fra 2. etasje.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Takkonstruksjon fremstår med god tilstand hensyntatt alder og byggemetode.	

6.13 Takkonstruksjon og loft: Tilbygg.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU
Takoverflate var snødekt på befaringsdagen. Takkonstruksjon er kontrollert via tilliggende balkong og fra bakkenivå. Sannsynlig er takkonstruksjonen svakt luftet da det ikke er synlig lufting ved rafter. Det er råte i ytterkledning ved gesimskasser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En videre undersøkelse av lufting/tilstand i takkonstruksjon anbefales.	

6.14 Taktekking: Opprinnelig bygg.



Delvis snødekt tak.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Takstein av betong.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Taktekking er fra byggeår.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Ved kontroll av synlige deler av taktekking fremstår denne som aldersslitt i overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kommende skifte av taktekking grunnet slitasje og alder er påregnelig.	

6.15 Taktekking: Tilbygg



Snødekt overflate.

Type takkonstruksjon	Annet
Taket er et svakt skrånende saltak.	
Type tekking	Papp
Tekking av asfaltpapp.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking	TG-IU

Taktekking var heldekt med snø på befaringsdagen og tekking med beslag og gesimser er derfor ikke kontrollert.
Eier opplyser om lekkasje fra tak i vinduspost på stellerom ved spesielle værforhold (TG: 3).
Tegn til råte i gesimskasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking m/beslag anbefales når forholdene gjør det mulig.
Det er sannsynlig behov for utbedringer i forbindelse med opplysninger og lekkasje.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

2 stk kjøkken:
Kjøkkeninnredning i andre etasje og i 1. etasje.
Innredningene fremstår med bruksslitte overflater.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskiftninger vil være påregnelig.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk via ventilator på begge kjøkken.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

I henhold til mottate tegninger fra kommunen er det større avvik.
Kjeller: Rom mot sør som er merket "Div" brukes i dag som kontor.
Rom merket "Div" og delvis rom merket "mat" mot nord brukes som Arkivrom/lager.
Rom merket "Ved" og delvis rom merket "mat" mot nord brukes som Toalettrom,

1. etasje: Opprinnelig "Venterom" er sammenslått med "Behandlingsrom", og brukes i dag til Omkledningsrom. "Barnerom" er sammenslått med "Korridor" og brukes til Lekerom. Opprinnelig bad og dusj brukes til Stellerom og Toalettrom. Opprinnelig Vindfang/garderode og Aktivitetsrom er omgjort til omkledningsrom, gang, stellerom og kjøkken.

2. etasje: Rom merket "Forstue" på opprinnelig tegning er i dag i bruk som Lekerom og Trapperom. Opprinnelig kjøkken er sammenslått med "Pikerom" og brukes til kjøkken. Opprinnelig "Spisestue" er sammenslått med "Studierorm" og brukes som Leke/aktivitetsrom.

Eier har forelagt planskisser som stemmer med dagens bruk, men disse er ikke registrert hos Kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det er gitt innflyttingstillatelse pr. 26. oktober 1965 fra kommunen.
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Trapp til kjeller mangler returgelender.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.18 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Naturlig avtrekk via ventil på vegg.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.19 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Naturlig ventilasjon via ventil på vegg.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Overflater fremstår med slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Avløpsrør av kobber og plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eiere opplyser at rør til lufting av kloakk er utbedret/skiftet.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.21 Vannledninger



Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskekjeller.

Type anlegg	Kobber

Synlige vannrør av kobber.

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran er plassert i vaskekjeller.
Stoppekran fungerte som tiltenkt.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap hovedinntak i kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Eier opplyser at siste El-kontroll er utført i 2023, direkte avtale med NTE om utbedringer ved eventuelle avvik etter kontroll.
Det opplyses om jevnlige kontroller da dette har vært i bruk som barnehage.
3 stk. sikringsskap.



Sikringsskap i mellomgang.



Sikringgsskap i gang.

6.23 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**

Det foreligger ingen opplysninger om at det er oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelse med tidligere eier anbefales.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

2 stk. varmepumper luft til luft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at varmepumper er etablert i 2024.

Når var siste service på anlegget?

Siste service var ved montering som nytt i 2024.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskekjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1992

Størrelse

198 liter.

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

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom med sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

6.26 Ventilasjon



Ventilasjonsaggregat i 2. etasje.



Innebygget ventilasjonsaggregat i første etasje.

Type ventilering	Balansert ventilasjon

3 stk ventilasjonsanlegg av type balanserte anlegg.
Ett anlegg i andre etasje samt to anlegg i første etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at anleggene er fra ca 2009.

Når var siste service på anlegget?

Eier opplyser at de har hatt serviceavtale på anleggene.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Ventilasjonsaggregat i 2. etasje og i første etasje på lekerom/oppholdsrom var ikke mulig å kontrollere grunnet tilgang.
Ventilasjonsaggregat plassert i vognbu er kontrollert uten å registrere avvik med filter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsaggregat som ikke er kontrollert bør kontrolleres.



Ventilasjonsaggregat i vognbu.

6.27 Utvendig kjellernedgang



Sprekk i mur.

Beskrivelse

Mur av lettklinkerstein til utvendig kjellernedgang er med større sprekker.

Oppsummering	**TG-3**
Utbedringer av sprekk er påregnelig.	
Utbedringskostnader	**Under 20 000**

6.28 Gulv

Beskrivelse

Det registreres skjevheter i tregulv i etasjeskillere av trebjelkelag.
Skal det legges gulv som har krav til planhet må gulvet rettes opp.
Tilstand på gulv i tilbygget del er ukjent da det ikke er mulighet for kontroll fra kryprom med tanke på fukt/råte.

6.29 Vaskekjeller

Beskrivelse

Vaskekjeller har flis på gulv, malt betong på vegger og plater i tak.
Det er etablert stoppekrane, bereder og uttak for vaskemaskin.
Gulvet har sluk av soil type med fall til dette.
Rommet ventileres via ventil på vegg (naturlig ventilasjon).

Oppsummering	**TG-2**

Rommet fremstår som enkelt med stor slitasje.
Fornyelse av rommet er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fornyelse av rommet er påregnelig grunnet oppnådd alder og slitasje.

6.30 Stellerom 1

Beskrivelse

Stellerom er ikke vurdert/klassifisert som våtrom da det ikke er installasjoner for dusj/vasking av klær.
Stellerom i 1. etasje har tidligere vært i bruk som bad og er med slitasje i overflater og vil ha behov for større fornyelser.

Oppsummering	**TG-3**

TG: 3 settes grunnet oppnådd alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fornyelse er påregnelig.

Utbedringskostnader	**200 000 - 500 000**

6.31 Stellerom 2

Beskrivelse

Stellerom er med større slitasje i overflater og en fornyelse av rommet er påregnelig.

6.32 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Skorstein over tak
- Vannbåren varme
- Våtrom

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal	Oppdragsnr.	83260008
Addresse	Skolegata 24		
Postnr.	7504	Sted	STJØRDAL
Selgers navn	Peter Johansen		
Selgers navn	SOLVEIG MJØLSNES		

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?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har kommet inn vann på toalett/stellerom ved mye regn i kombinasjon med vind

Initialer selger:
P J
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Forsøkt tettet lekkasje på vindu toalett/stellerom. Skiftet lister

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Driftsavdeling på Blå Kors opplæringssenter Aglo

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Det som kommer inn av vann på bad/stellerom kommer fra ukjent lokasjon, men det er utetthet/lekkasje et sted. Ikke vært mulig å finne ved forsøk

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

Beskrivelse:

Sprekk i mur ved nedgang til ytterdør kjeller

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er skiftet noen vinduer som har hatt høy aldersgrad og tegn på punktering

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Driftsavdeling på Blå Kors opplæringssenter Aglo

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

Beskrivelse:

Saltutslag på deler av kjellervegg

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

Hvilke endringer er gjort?

Lagt flis på deler av gulvet i kjeller.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradering av sikringsskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

NTE som har utført

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

Av hvem?:

Pga av at boligen har vært brukt til barnehagedrift, så er den pålagt årlige kontroller av det elektriske anlegget. Det er NTE som har stått for disse kontrollene

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

Av hvem?:

Mælen blikk og ventilasjon har hatt årlig kontroll

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

Beskrivelse:

Ved vindu/vegg på bad/stellerom

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

Hva er verdiene?:

2016. Lave verdier 20 BQ/M3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

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 i hht. vilkårene.

Dato	02.02.2026
Signert av	*Peter Johansen*
Signert av	*SOLVEIG MJØLSNES*

Initialer selger:
P J
S M

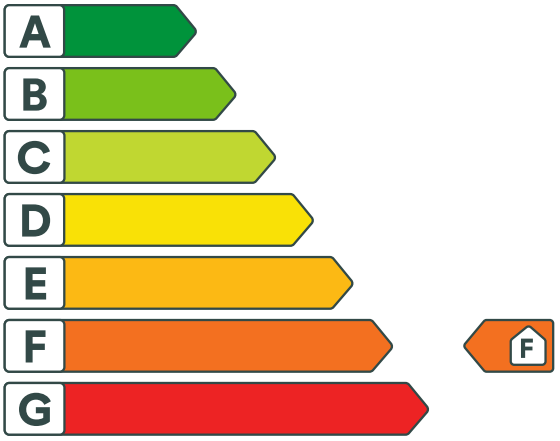
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Skolegata 24, 7504 STJØRDAL**	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246787**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **185360431**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **74**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **351,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **327,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **279,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **91 280 kWh**

Skolegata 24, 7504 STJØRDAL

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Skolegata 24

1. Etasje

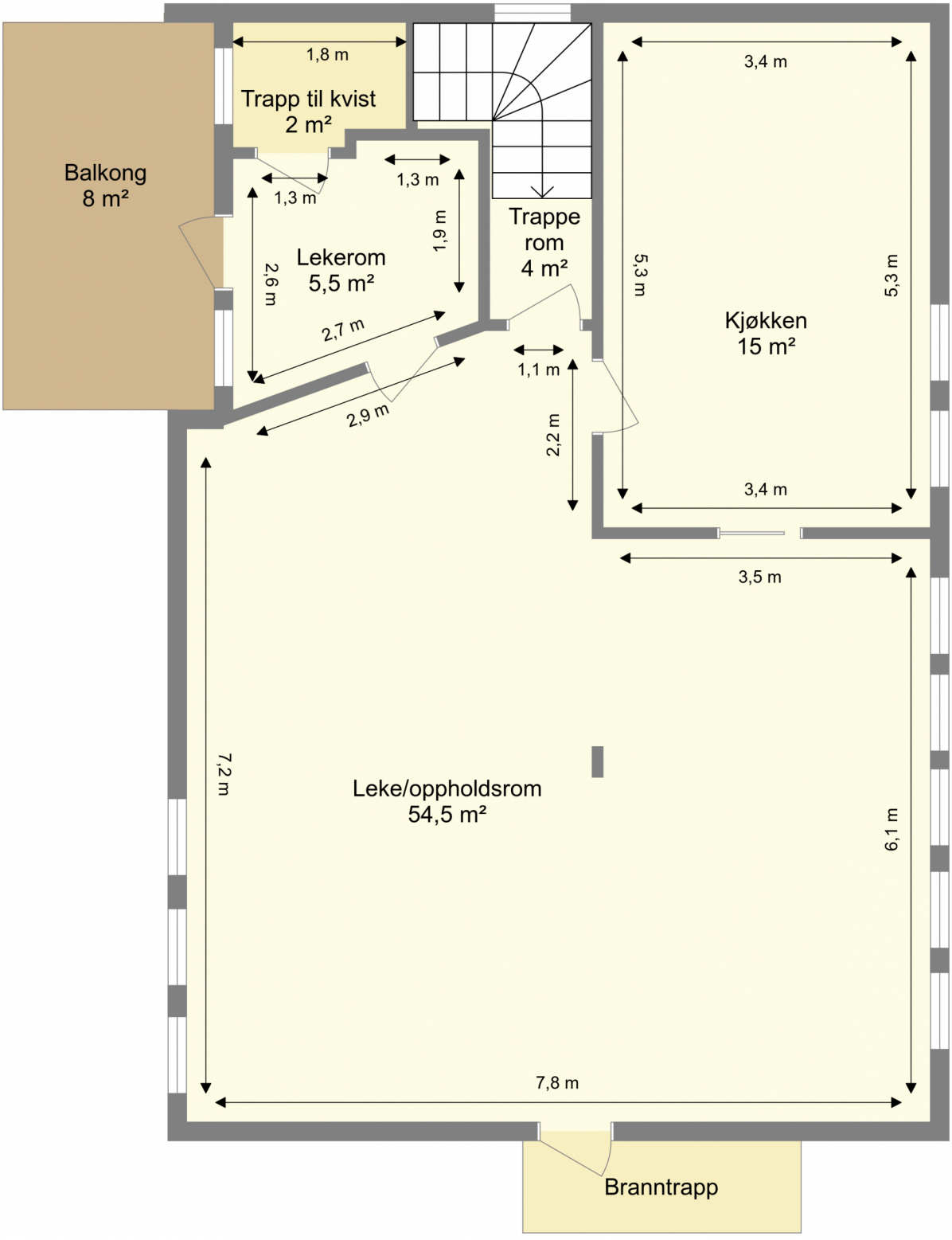


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

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

Skolegata 24

2. Etasje

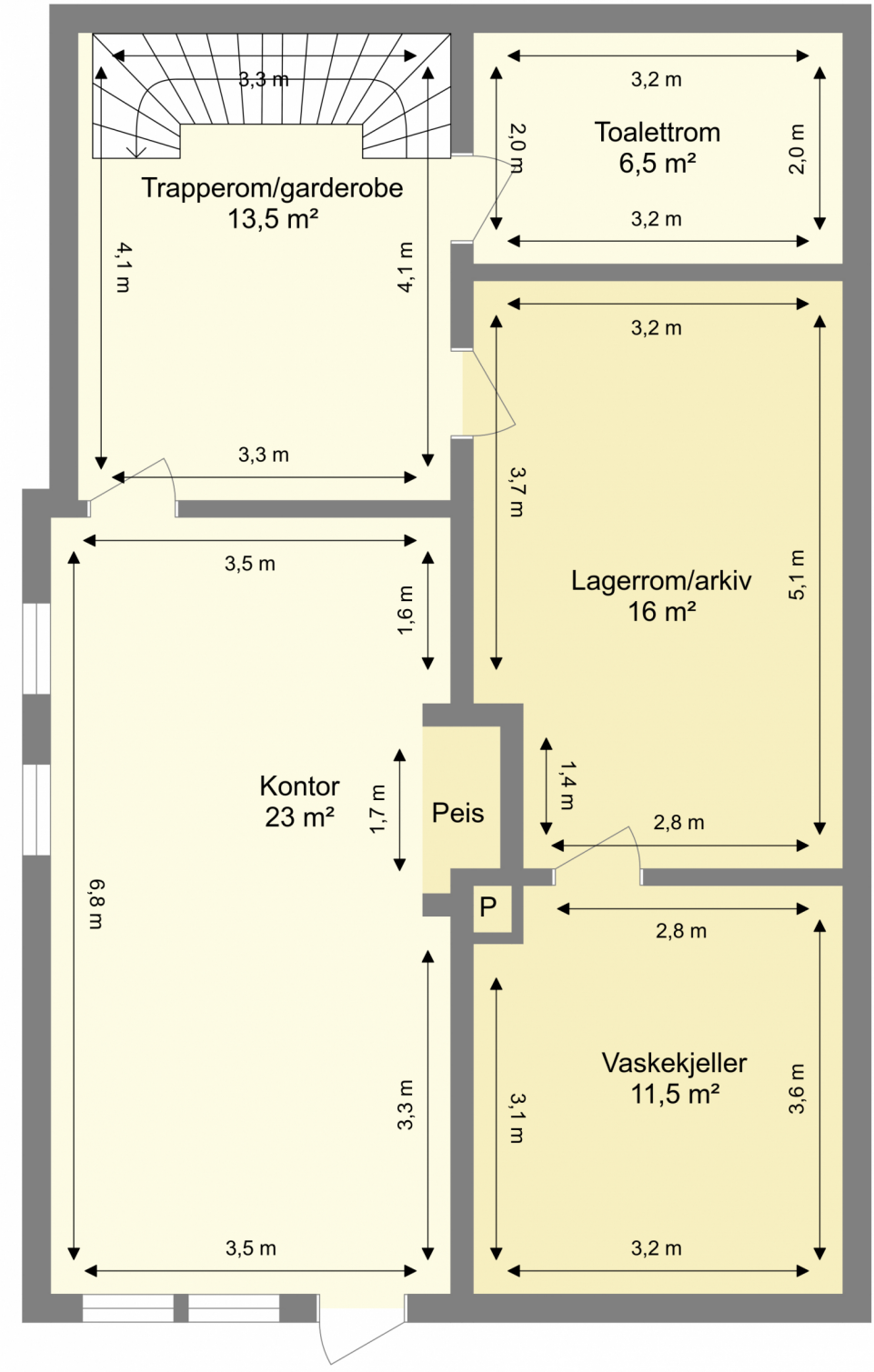


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

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

Skolegata 24

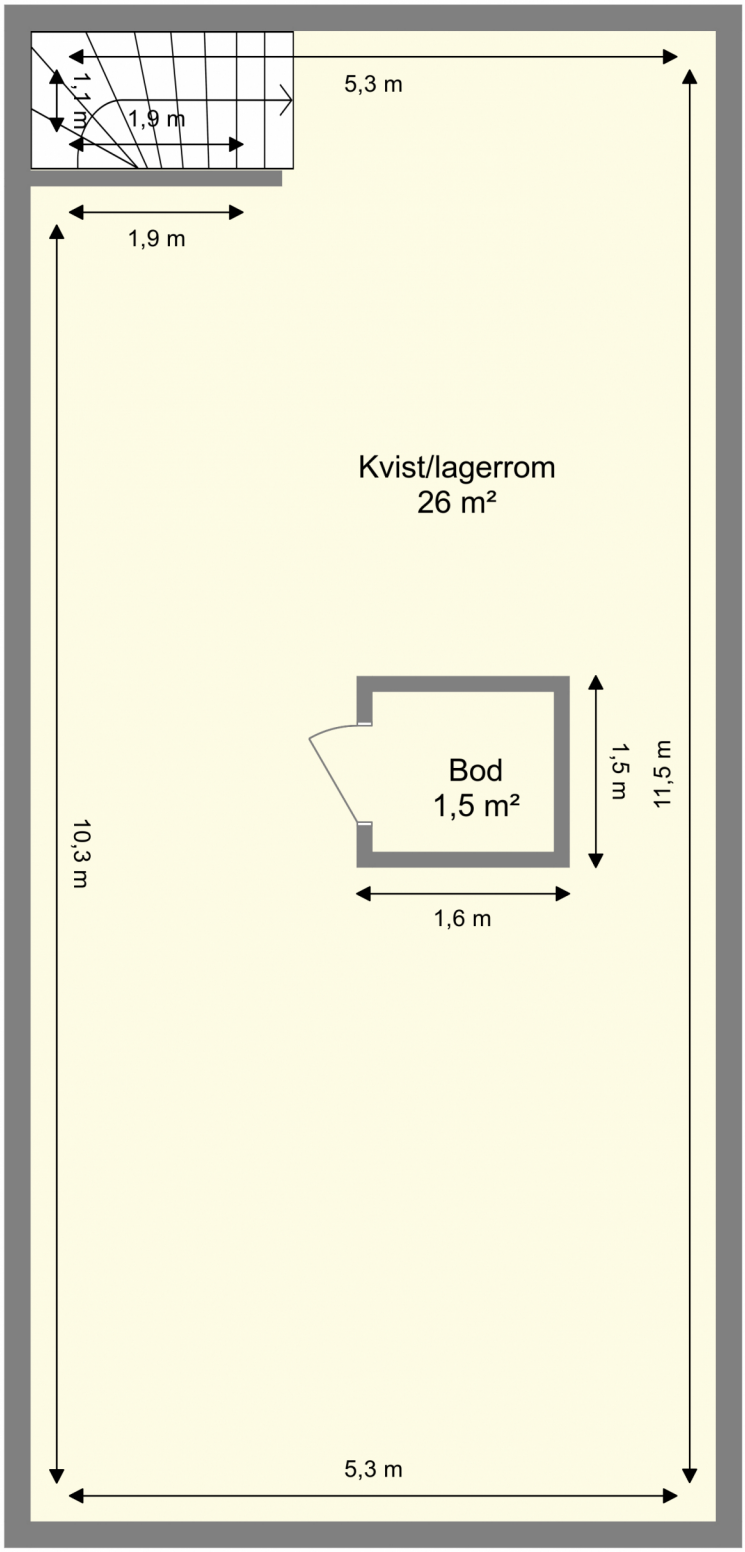
Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

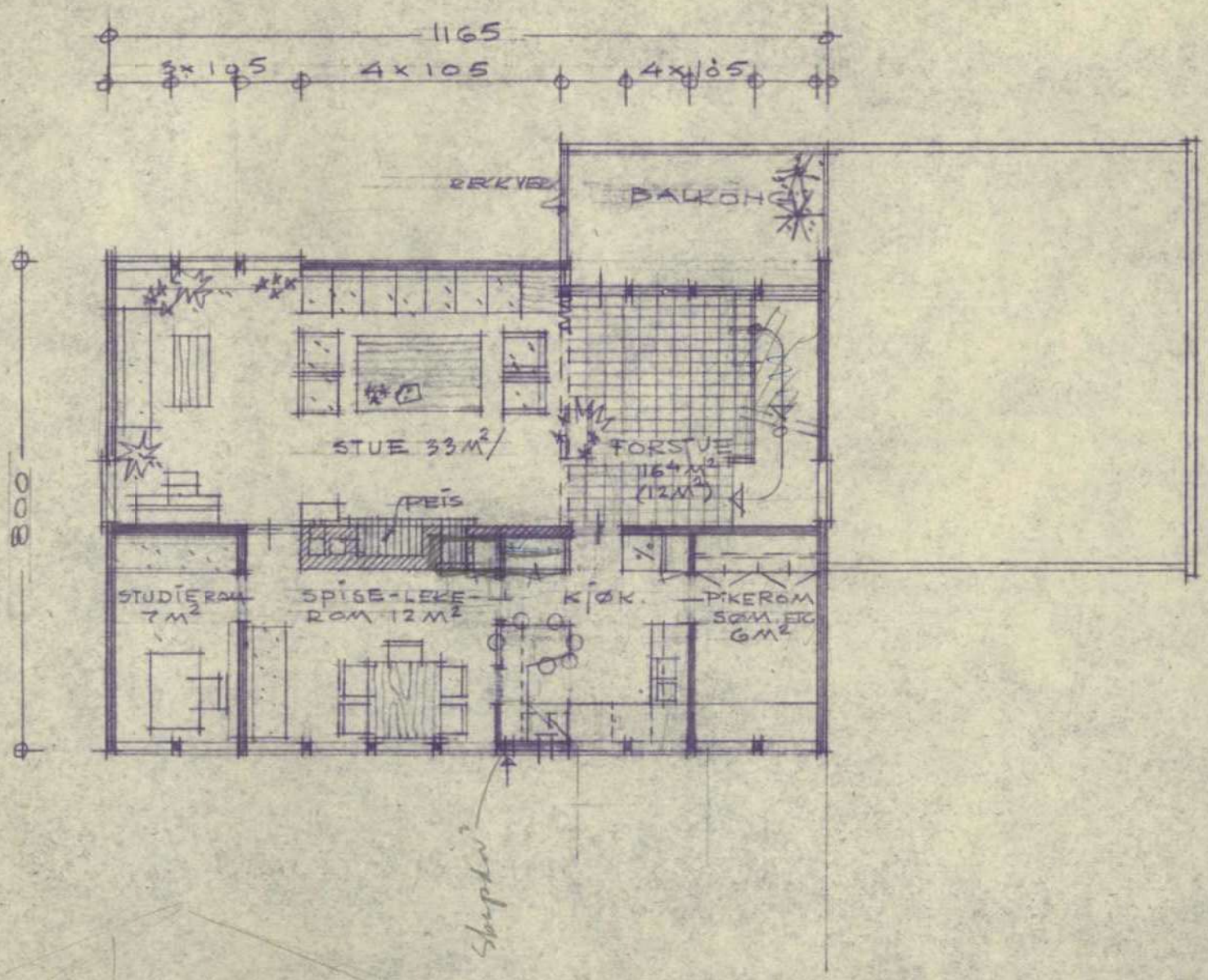
Skolegata 24

Kvist



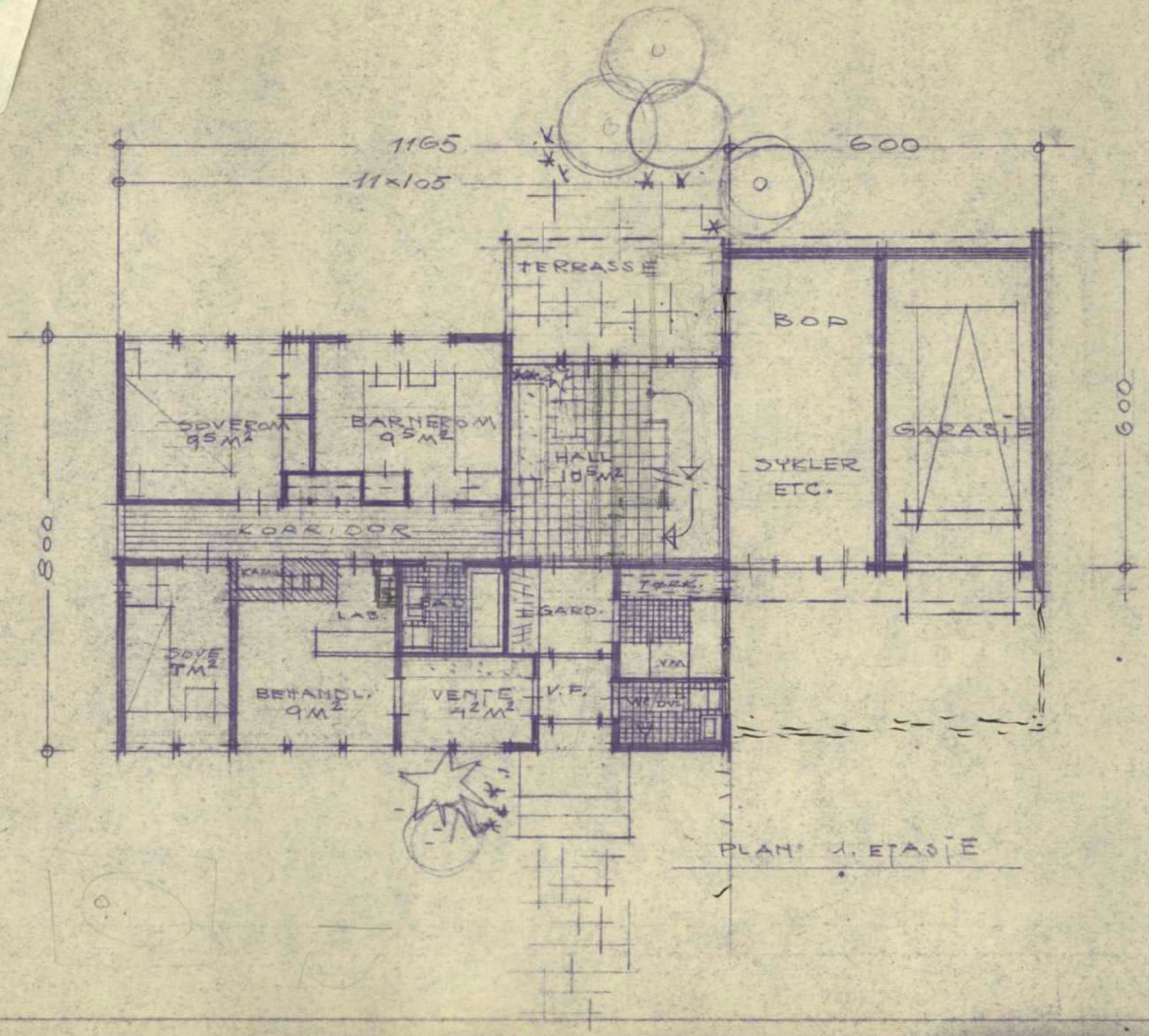
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

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



STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 219/64.
Godkjent - ~~Ikke godkjent~~
m/ forbehr.

64-126/01
SYNNØVE OG BJARNE BOMAH, STJØRDAL
ENEBOLIG
2. ETASJE
MÅL 1:100
DATO: 4-7-64
KARI KINDEM THYHOLT ARK MNAL STJØRDAL TEL 4516



STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 219/64.
Godkjent - ~~Ikke godkjent~~
m/farver.

64-126/02

SYNNØVE OG BJARNE BOMAN, STJØRDAL

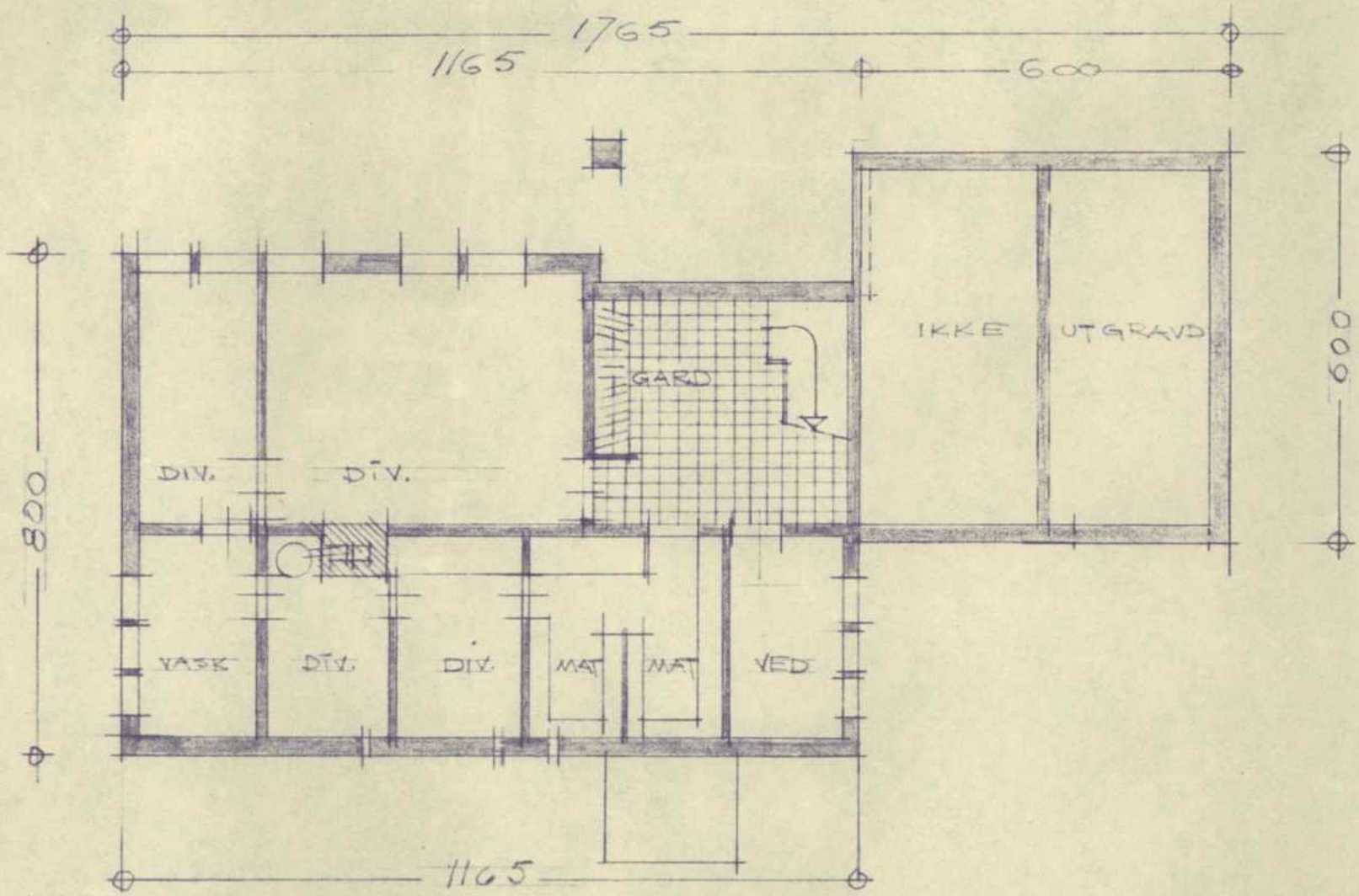
ENEBOLIG

1. ETASJE

MÅL 1:100

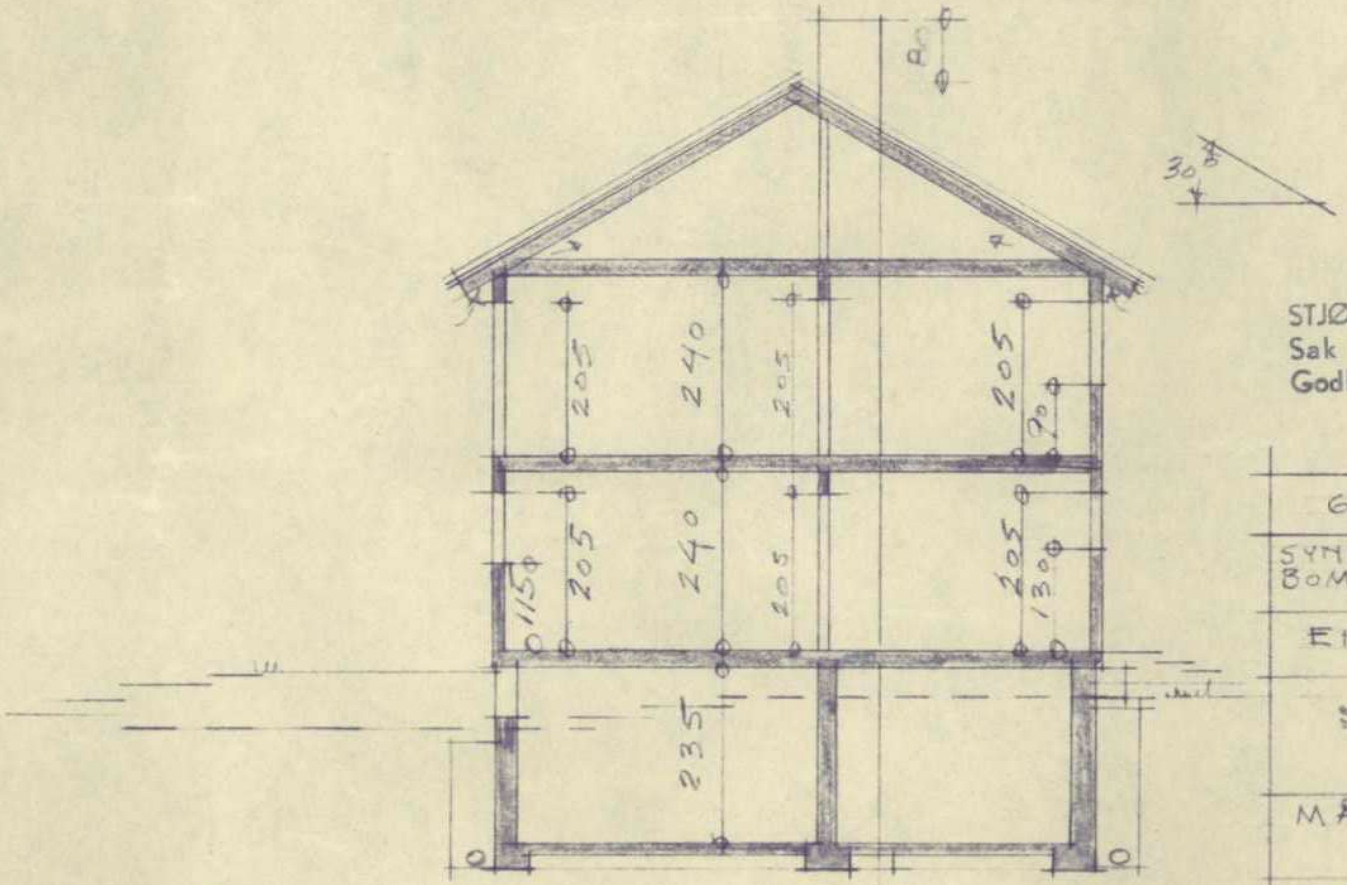
DATO: 4·7·64

KARI KINDEM THYHOLT
ARK MNAL
STJØRDAL
TEL 4516



STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 219/64.
Godkjent - ~~Ikke godkjent~~
m/ forbeh.

C4-126/03
SYNNØVE OG BJARNE BOMAN, STJØRDAL
ENEBOLIG
KJELLER
MÅL 1:100
DATO: 4-7-64
KARI KINDEM THYHOLT ARK. MNAL. STJØRDAL TEL 4516



STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 219/64.
Godkjent - ~~Ikke godkjent~~
m/ forbeh.

64-126/04

SYNNØVE OG BJARNE BOMAN, STJØRDAL

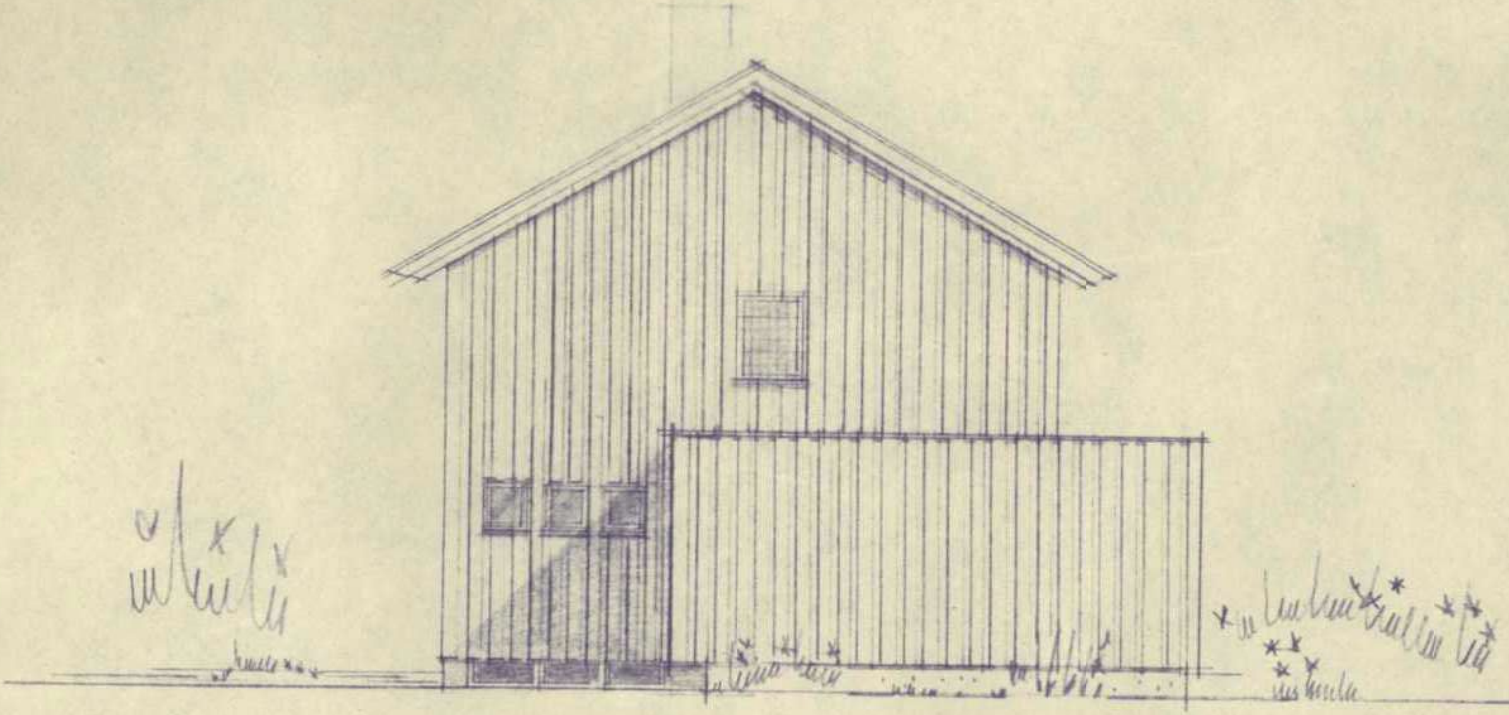
ENEBOLIG

SNITT

MÅL 1:100

DATO: 4-7-64

KARI KINDEM THYHOLT
ARK MNAL
STJØRDAL
TEL. 4516



STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 219/64.
Godkjent - ~~Ikke godkjent~~
m/ forbeh.

64-126/05

SYNNØVE OG BJARNE BOMAN, STJØRDAL

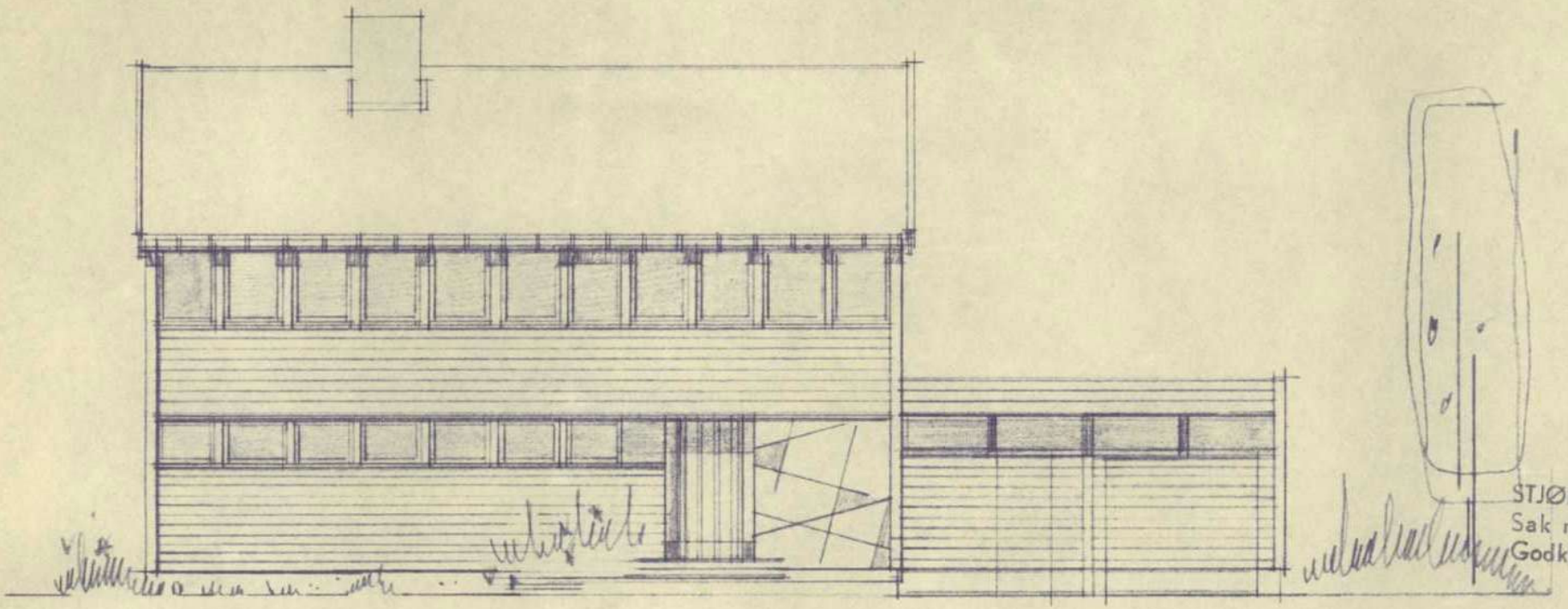
ENEBOLIG

VEST FASADE

MÅL 1:100

DATO: 4-7-64

KARI KINDEM THYHOLT
ARK. MNAL
STJØRDAL
TEL. 4516



STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 219/64.
Godkjent - ~~Ikke godkjent~~
m/forbeh.

64-126/06

SYNNØVE OG BJARNE BOMAN, STJØRDAL

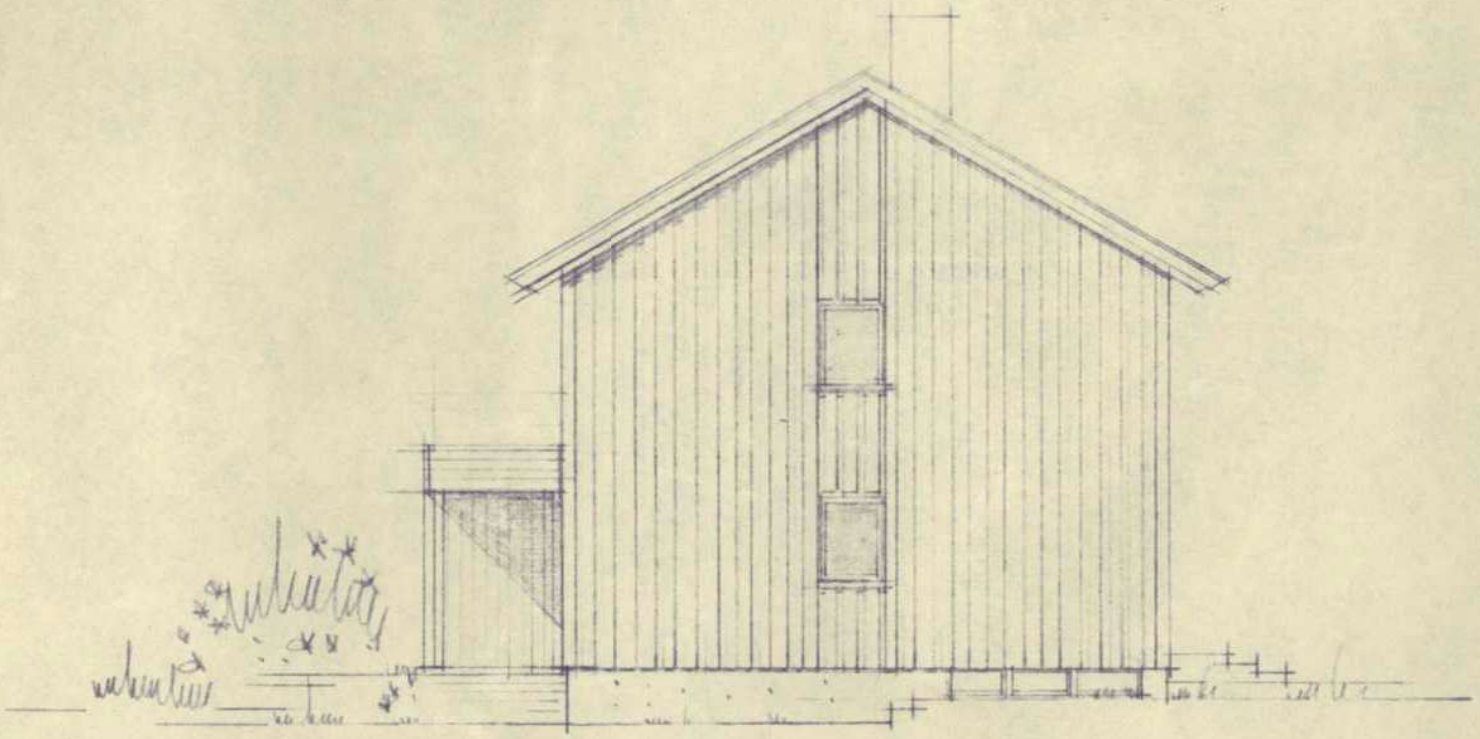
ENEBOLIG

NORDFASADE

MÅL 1:100

DATO: 4-7-64

KARI KINDEM THYHOLT
ARK MNAL
STJØRDAL
TEL 4516



STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 219/64.
Godkjent - ~~Ikke godkjent~~
m/ forbeh.

64-126/07

SYNNØVE OG BÅRNE BOMAN, STJØRDAL

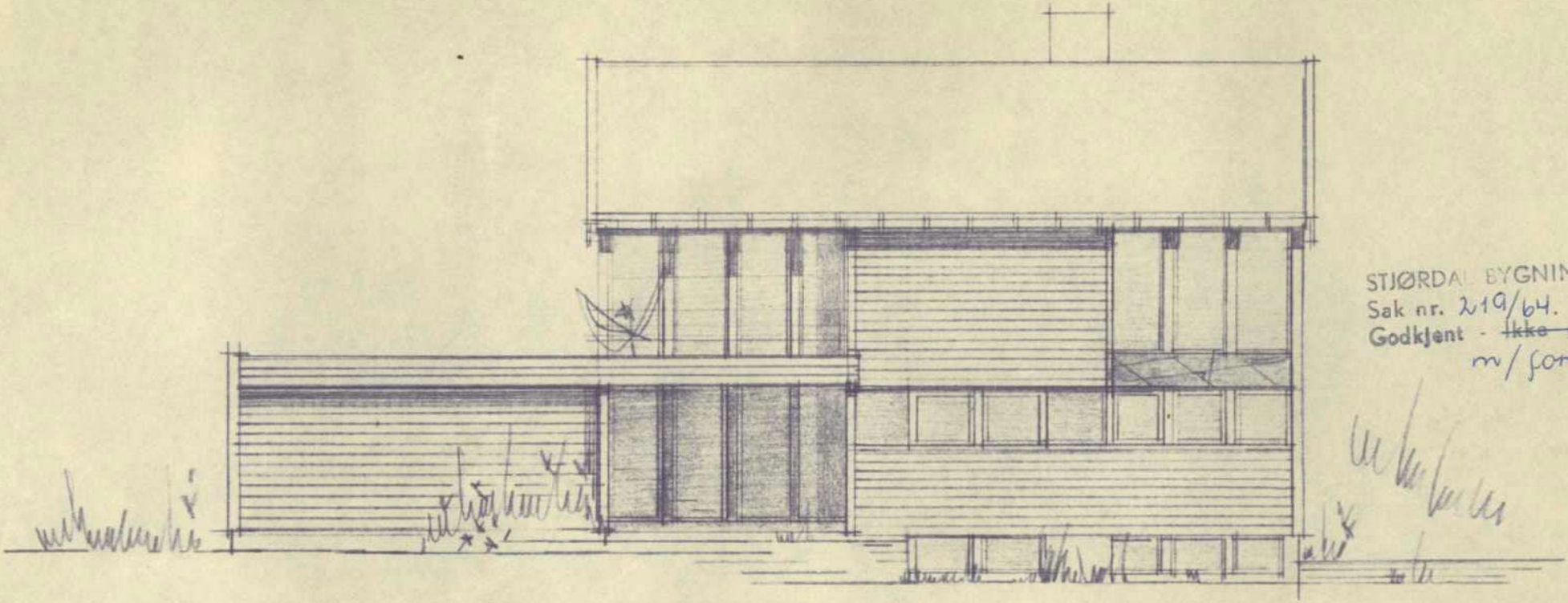
ENEBOLIG

ØST FASADE

M&L 1:100

DATO: 4-7-64

KARI KINDEM THYHOLT
ARK MNAL
STJØRDAL
TEL 4516



STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 219/64.
Godkjent - ~~Ikke godkjent~~
m/ forbeh.

64-126/08

SYNNØVE OG BJARNE BOMAN, STJØRDAL

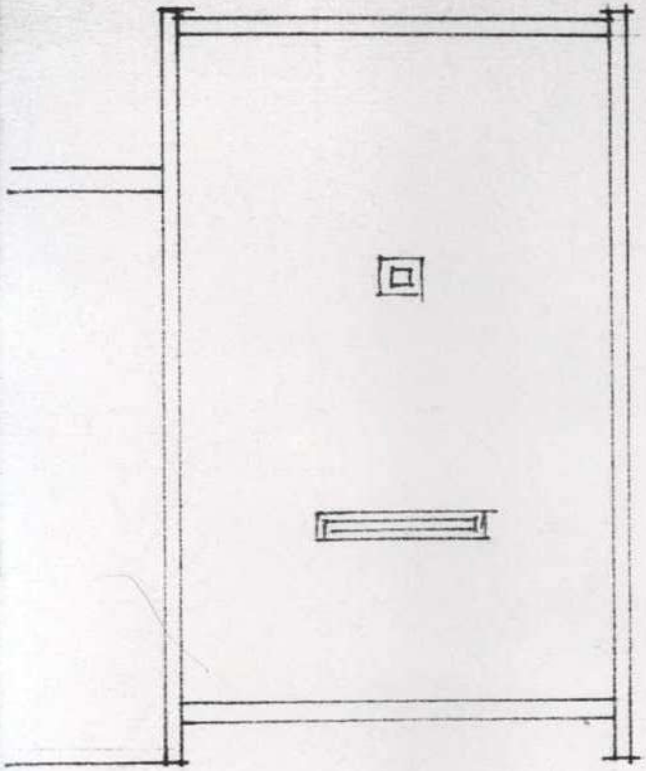
ENEBOLIG

SYDFASADE

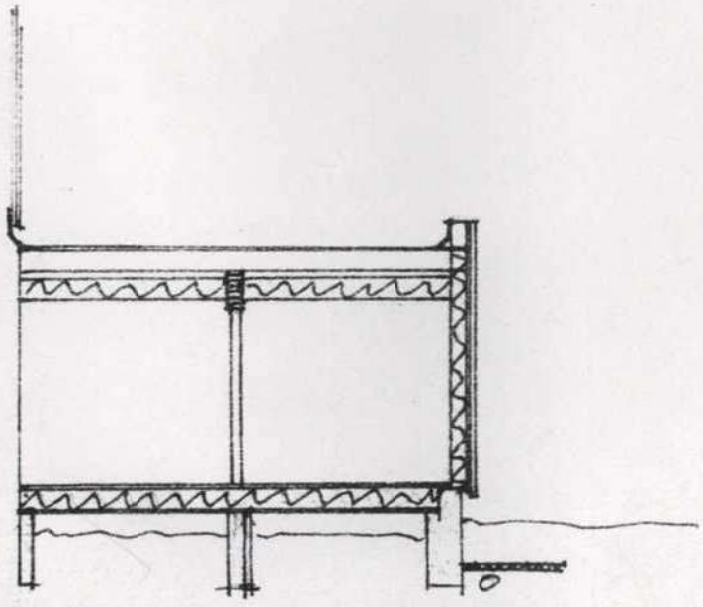
MÅL 1:100

DATO: 4-7-64

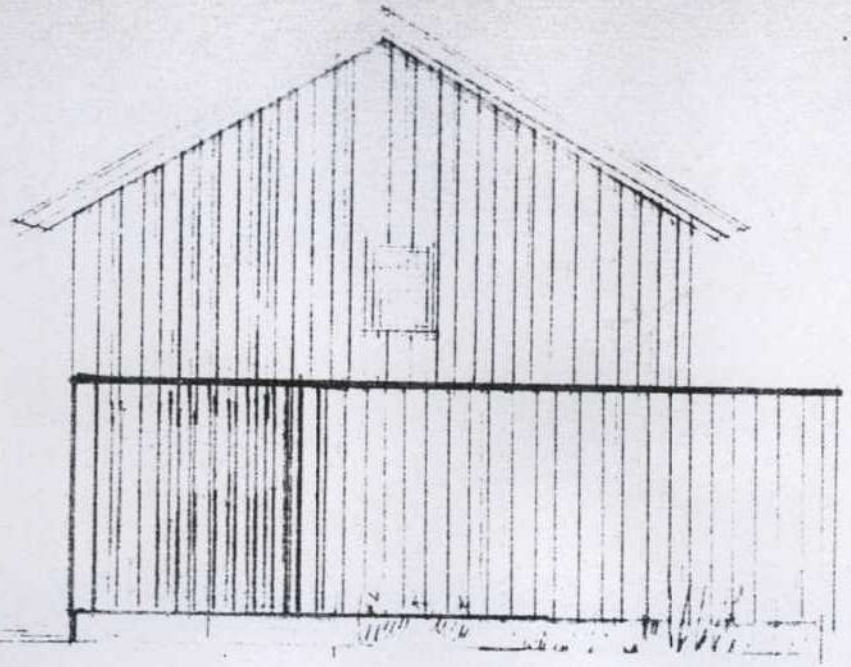
KARI KINDEM THYHOLT
ARK. MNAL
STJØRDAL
TEL 4516



Plan Fundamenter.

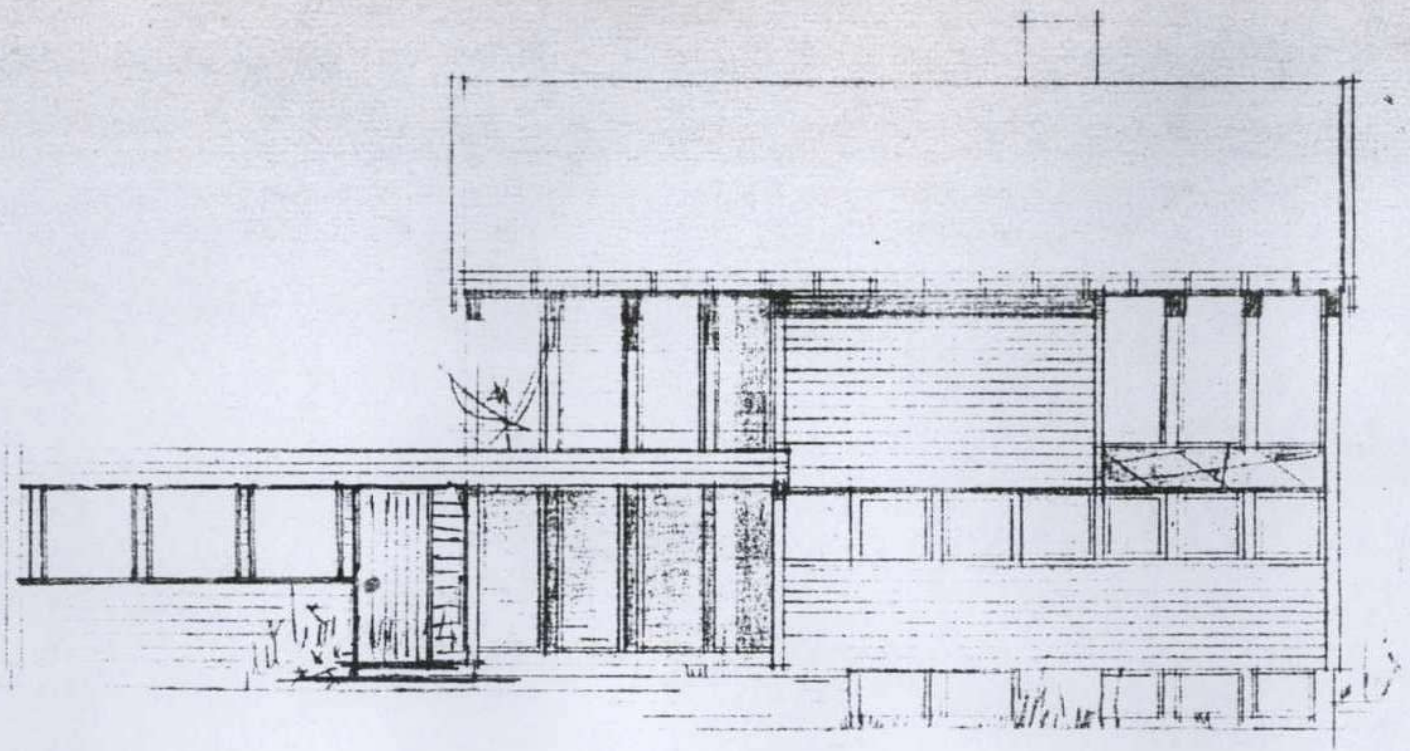


Snitt Rev del.



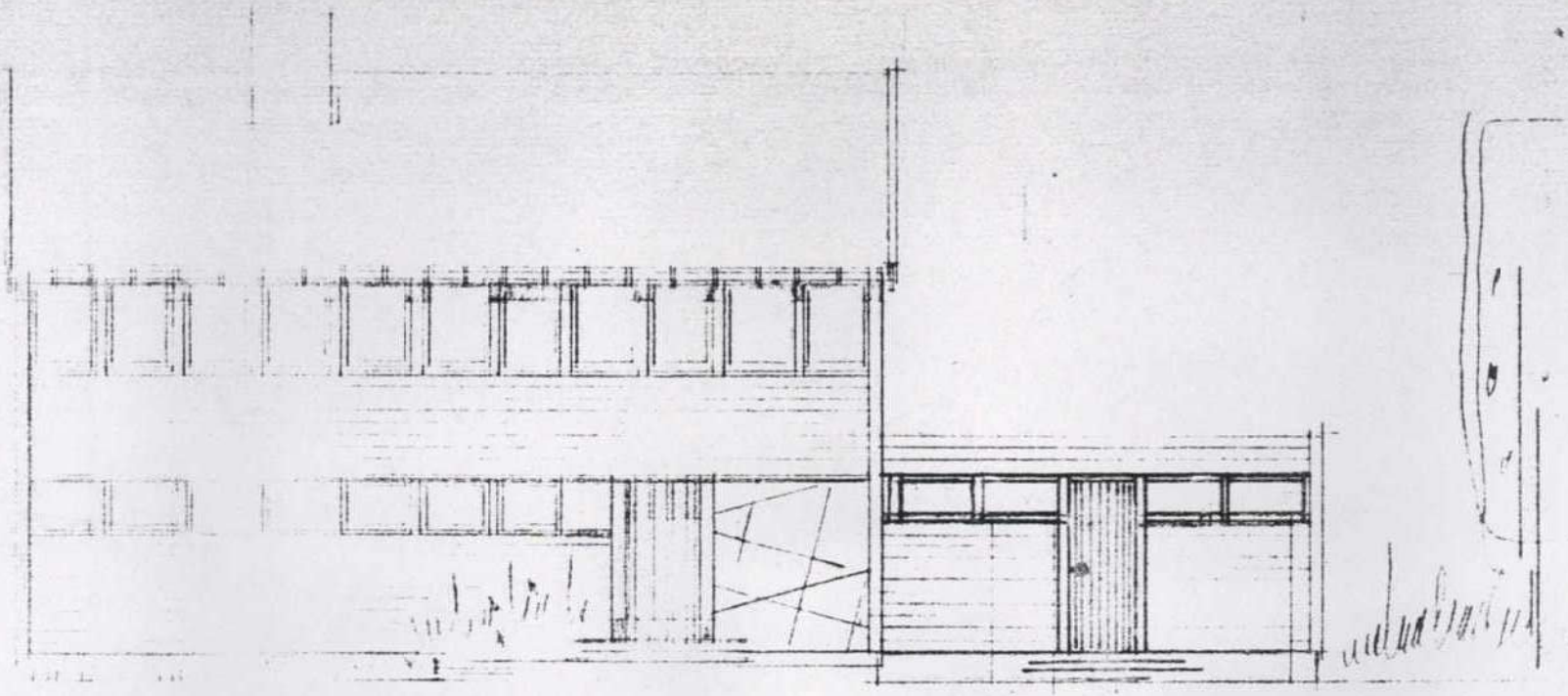
28-10-86. Rev. Fasade

M. Sahsuvik.



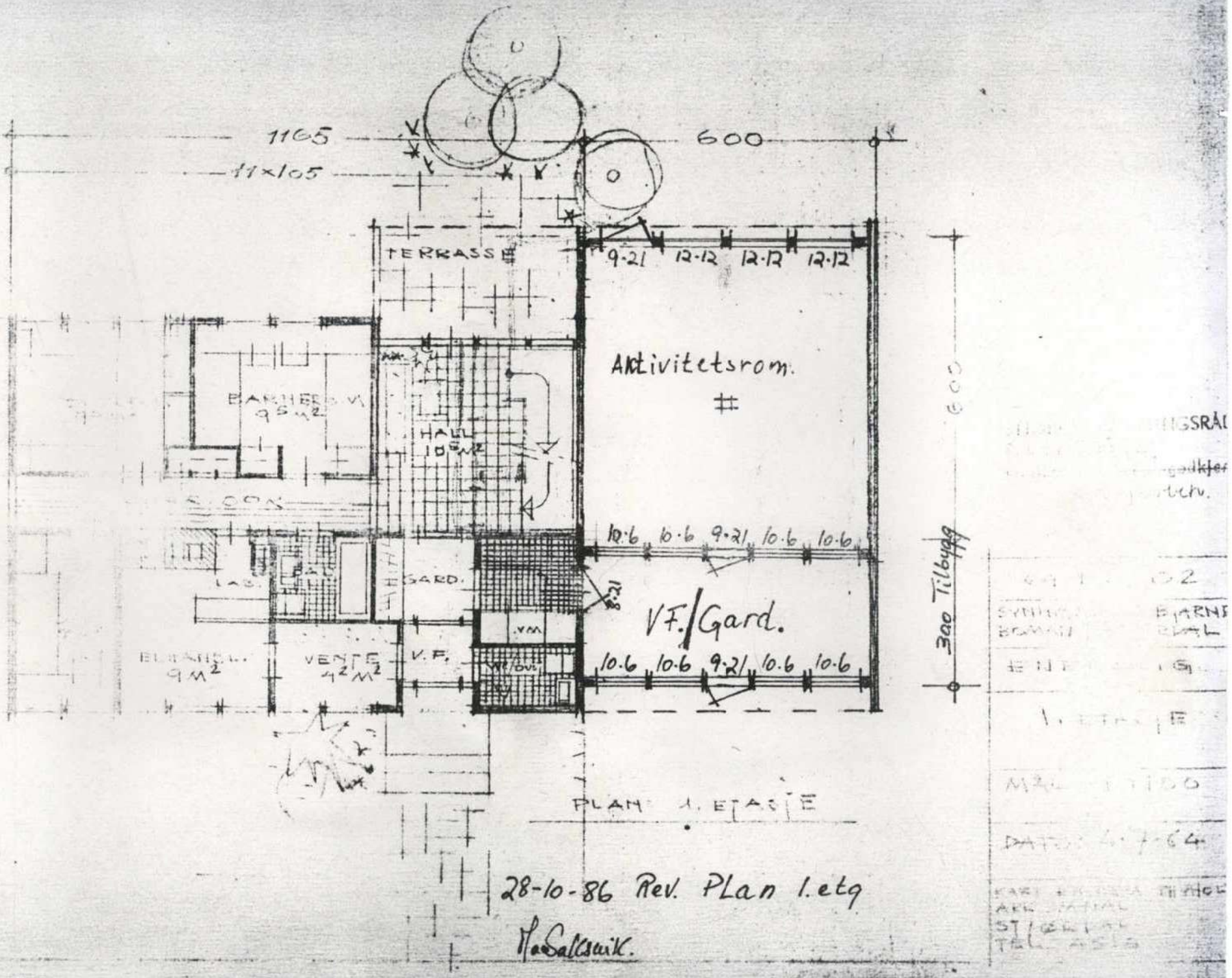
28-10-86 REV. fasade

H. Saksvik.



28-10-86 Rev. Fasade

V. Saksvik


1165
600
11×105
TERRASSE
9·21 12·12 12·12 12·12
Aktivitetsrom.
HALL
10 M²
10·6 10·6 9·21 10·6 10·6
VF./Gard.
10·6 10·6 9·21 10·6 10·6
300 Tilbygg
VENTE
12 M²
V.F.
PLAN 1. ETASJE
28-10-86 Rev. Plan 1. etg
M. Salcsvik.

26. oktober 1965.

Jnr. 4165. MS/EE A 503.

Innflyttingstillatelse - bygningssjefsak nr. 70/65.

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 142, 3, meddeles De innflyttingstillatelse i Deres nybygg på eiendommen Evenhus, gnr. 99, bnr. 74.
De til nå ikke avsluttede arbeider forutsettes ferdig innen 1/11-1966.

Hans Vikan.

Sendes: Hr. Bjarne Boman, her.

A 511.6
IS/gd

Stjørdal bygnignsråd
sak nr. 378/86

Til Stjørdal bygningsråd.

SØKNAD FRA STJØRDAL ARBEIDERLAG OM OMDISPONERING AV GARASJE TIL BARNEHAGE PÅ EIENDOMMEN SKOLEGT. 24, GNR 99/74.

Kommentarer:

./. Eiendommen ligger i krysset Skolegt. og Stokmovegen. Nærværende eier er Stjørdal Arbeiderlag etter at eiendommen ble omdisponert fra bolig til forsamlingslokale.
Området er generelt regulert til boligformål.

Planløsning:

Nåværende garasje har grunnareal på 42 m2. Denne skal brukes til aktivitetsrom. I tillegg skal det oppføres et tilbygg på 18 m2 med inngangsparti og garderobe. De eksisterende sanitærrom i hovedbygningen skal benyttes.

Persontall:

På skolekontoret opplyses det at barnehagen skal ta imot inntil 12 barn. Generelt arealkrav er 3 m2/barn, dvs. 36 m2. Aktivitetsrommet er dermed stort nok.

Brannteknisk løsning:

Byggmester M. Saks vik har redegjort for de bygningsmessige forandringer som må gjøres. Barnehagen må utskilles som egen branncelle. Romhøyde er 2,4 m.

Nabovarsel er ikke levert.

Forslag til

v e d t a k :

Omdisponering av garasje som del av barnehage for inntil 12 barn godkjennes som omsøkt.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

Aktivitetsrom og tilbygg må skilles ut fra den øvrige bygningen som en egen branncelle med bygningsdeler i brannklasse minst B-30 uten åpninger. Dør inn til sanitærrom må være selvlukkende B-30-konstruksjon, kan vindu på hovedbyggets gavlvegg opprettholdes.

Vedrørende krav til varmeisolasjon og tetthet, henvises det til byggeforskriftenes kap. 53.

Tilbygget forutsettes tilpasset eksisterende bygning m-h-t- materialvalg, form og farge.

Dør i rømningsveg skal være minimum 0,90 m bred og slå ut i rømningsveg.
I tillegg til dør skal det være minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til 2. rømningsveg, jfr. b.f. kap., 30:76. Brannslukkingsutstyr må plasseres etter brannsjefens nærmere anvisning og det samme gjelder brannalarmanlegg.

Før arbeidet settes igang må:

1. Ansvarshavende for arbeidet ha søkt om og fått innvilget ansvarsrett.
2. Nabovarsel være levert og fristen for anmerkninger til dette være utløpt, evt. naboene ha erklært ingen innvendinger.
3. Gebyr være betalt.
4. Helseutvalget ha godkjent planene. - sm af

Bygningssjefen i Stjørdal, den 30. oktober 1986.

Per Tagseth

Ivar Skjelstad

ambita

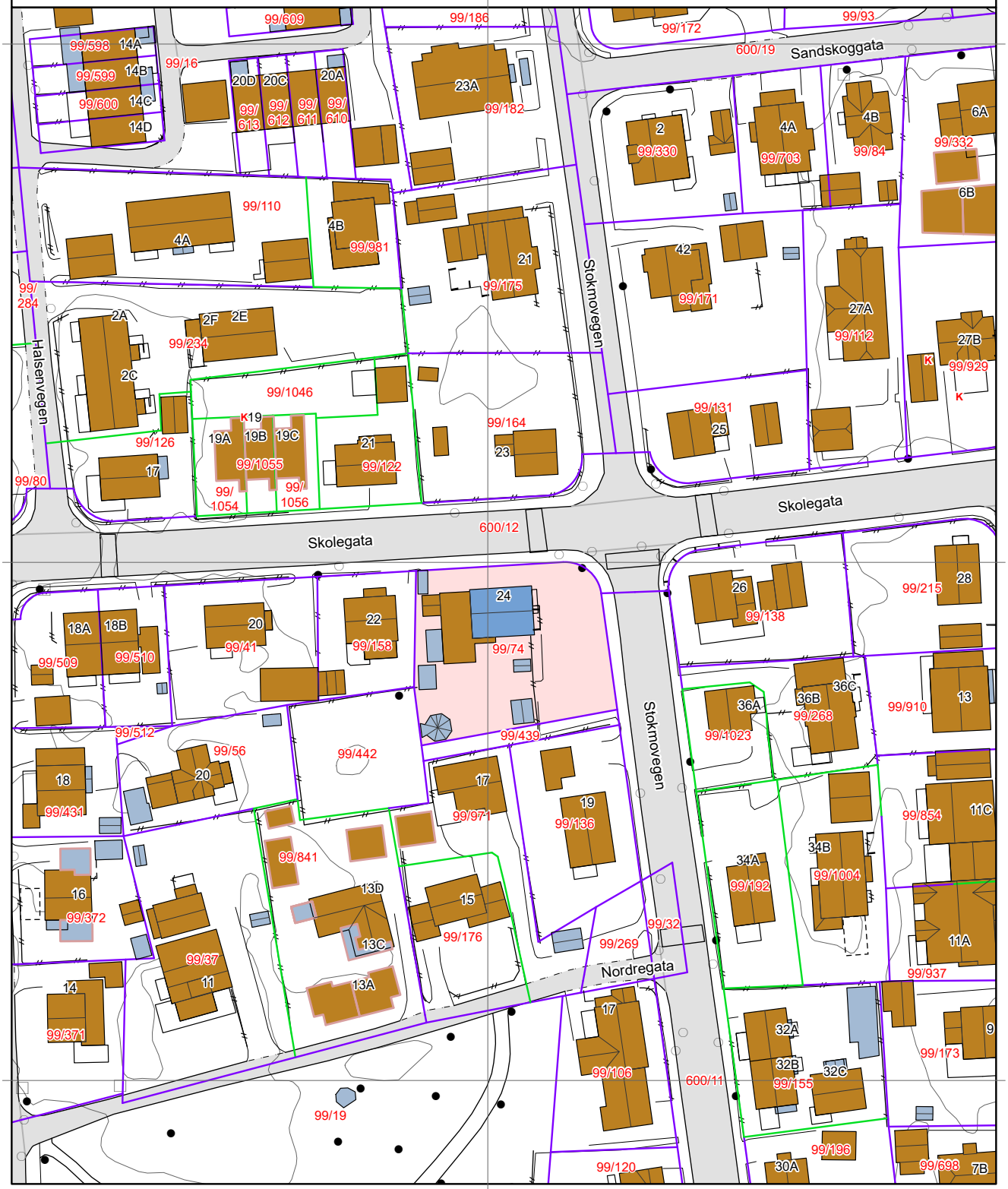
Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/99/74/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak

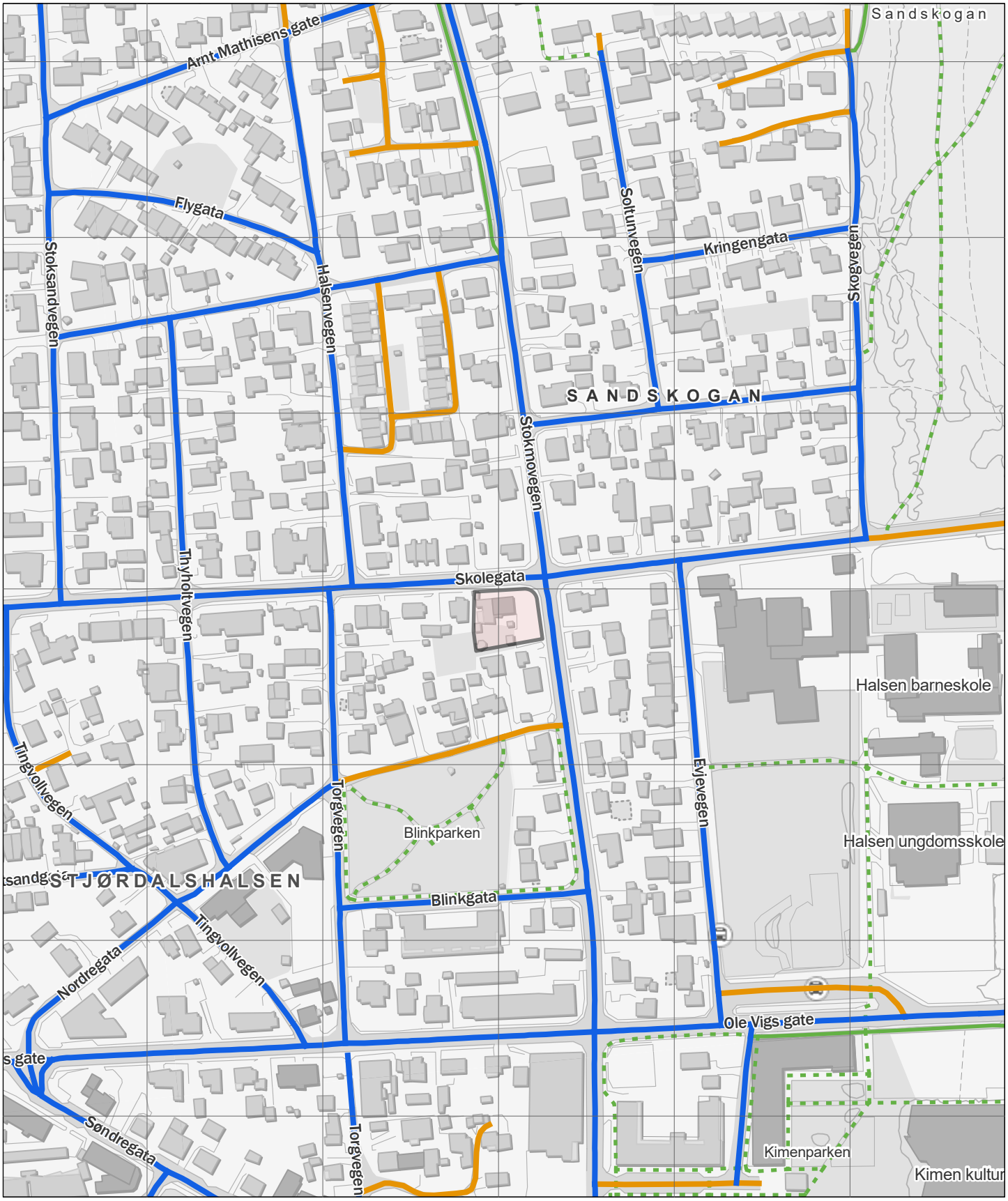

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Stjørdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 99/74/0/0
Adresse: Skolegata 24, 7504 STJØRDAL

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/01/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

GRENSE FOR BEBYGGELSE MED MAKS. BYGGEHØYDE 20 M.O.H.

GRENSE FOR BEBYGGELSE MED MAKS. BYGGEHØYDE 30 M.O.H.

FEGNFORPLARING

IKKE REGULERINGSFORMAL

- BOLIGOMRÅDER
  - BOLIGER/FORRETNINGER
  - FRITTLIGGENDE BOLIGER
  - SAMMENBYGDE BOLIGER
  - SAMMENBYGDE BOLIGER I KJEDEFORM
- LANDBRUKSOMRÅDER
  - GARTNERI
- IDRETTSOMRÅDER
  - IDRETTSANLEGG
  - BANE- OG SPRINGLEVES-TORTAU
- FRIOMRÅDE
  - PARK, TORG, LEKEPLASS, GRØNTT
- FARLOMRÅDER
  - BANE FOR HØYSPENTLINJE
- INDUSTRIOMRÅDER
  - BEVARING
  - LAGERPLASS M.M.
- PRIVAT/OFFENTLIG GANGAREAL

IKKE REGULERINGSFORMAL

- TELLES MED BYGNINGSAREAL
- TELLES PARKERINGSAREAL
- TELLES LEKEAREAL
- TELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS REGULERINGSFORMAL
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS-GRENSE SOM ØNSKES FJERNET
- PRIVAT VEIGRUNN
- SENTRUMSPLANENS REGULERINGSGRENSE
- OMRÅDE AV PLANLAGT BYGG
- OMRÅDE AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN
- FRIGHTSONE

EKVIDISTANSE 1m
MÅLESTOKK 1:1000

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Sentrumsplan Stjørdalshalsen

Kommunestyret
Fylkesmann Nordland

ENDRING 29.08.86 konf. bygn.rådet sak 316/86

DATO SAK

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET 21.04.86
OFFENTLIG ETTERSYN 12.5-26.6.86
ENDELIG BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET 29.09.86
KUNNGJØRT OFFENTLIG ETTERSYN
ENDELIG BEHANDLING I FYLKESMANNEN
KUNNGJØRT VEDTATT PLAN - EGENGODKJENNING sak 99/89 26.03.87

STATENS VEGVESEN
NORD-TRØNDELAG
13/87 03119

REGULERINGSFORSLAGET UTARBEIDET AV
FORMAL KONTROLLERT 04.04.86

TEGN. NR. SAK-NR.
Kvalitetssikret

TEGNFORKLARING

BL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- BOLIGER
- **BOLIGER/FORRETNINGER**
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK/SKOGBRUK
- GARTNERI

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU

4. FRIOMRÅDE
- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER
- RAS/FLOM
- HØGSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER
- BEVARING
- CAMPINGPLASS
- **PRIVAT/OFFENTLIG GANGAREAL**

BL. 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE
- **FELLES GANGVEG**

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN
- FRISIKTSONE

N

EKVIDISTANSE: 1m

MÅLESTOKK 1:1000

10 0m 50m

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Sentrumsplan Stjørdalshalsen

Kartblad

Kartprodusent:
Fjellanger-Widerøe A/S

DATO SIGN

ENDRING: 29.08.86 konf. bygn.rådet sak 316/86

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	21.04.86
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROM	12.5-2.6.86
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	29.09.86
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN	
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK - EGENGODKJENNING SAK 39/87	26.03.87
STADFESTET AV FYLKESMANNEN	

STATENS VEGVESEN
NORD-TRØNDELAG
13 07 87 03119
ARK:

PLANEN ER UTARBEIDET AV: TEGN. NR. SAKSBEH.
BYGNINGS- OG REGULERINGSAVDELINGEN
STJØRDAL KOMMUNE 04.04.86 Krattebøl

Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/74
Adresse: Skolegata 24
Utskriftsdato: 08.01.2026
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
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Offentlig

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn

Utskriftsdato: 08.01.2026

Stjørdal kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5035	**Gårdsnr.**	99	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skolegata 24, 7504 STJØRDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
2072	12918	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	268

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Stjørdal kommune

Ledningskart

Eiendom: 99/74
Adresse: Skolegata 24
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 08.01.2026

Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5035	**Gårdsnr.**	99	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skolegata 24, 7504 STJØRDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 372,16 kr
Vann	8 932,32 kr
Sum	**20 304,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Vann Fast Avg Gr 2	15%	1 stk	6329.00	1/1	0 %	6 329,00 kr
Kloakk Fast Avg Gr 2	15%	1 stk	7509.99	1/1	0 %	7 509,99 kr
Forventet forbruk Vann i år	15%	269 m3	17.65	1/1	0 %	4 748,52 kr
Forbruk Vann	15%	134 m3	16.79	1/1	0 %	2 249,86 kr
Forskudd Vann forrige år	15%	-300.5 m3	16.79	1/1	0 %	-5 045,39 kr
Forventet forbruk Kloakk i år	15%	269 m3	25.00	1/1	0 %	6 725,27 kr
Forbruk Kloakk	15%	134 m3	23.92	1/1	0 %	3 205,28 kr
Forskudd Kloakk forrige år	15%	-300.5 m3	23.92	1/1	0 %	-7 187,96 kr
					Sum	**18 534,57 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

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 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.

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.

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

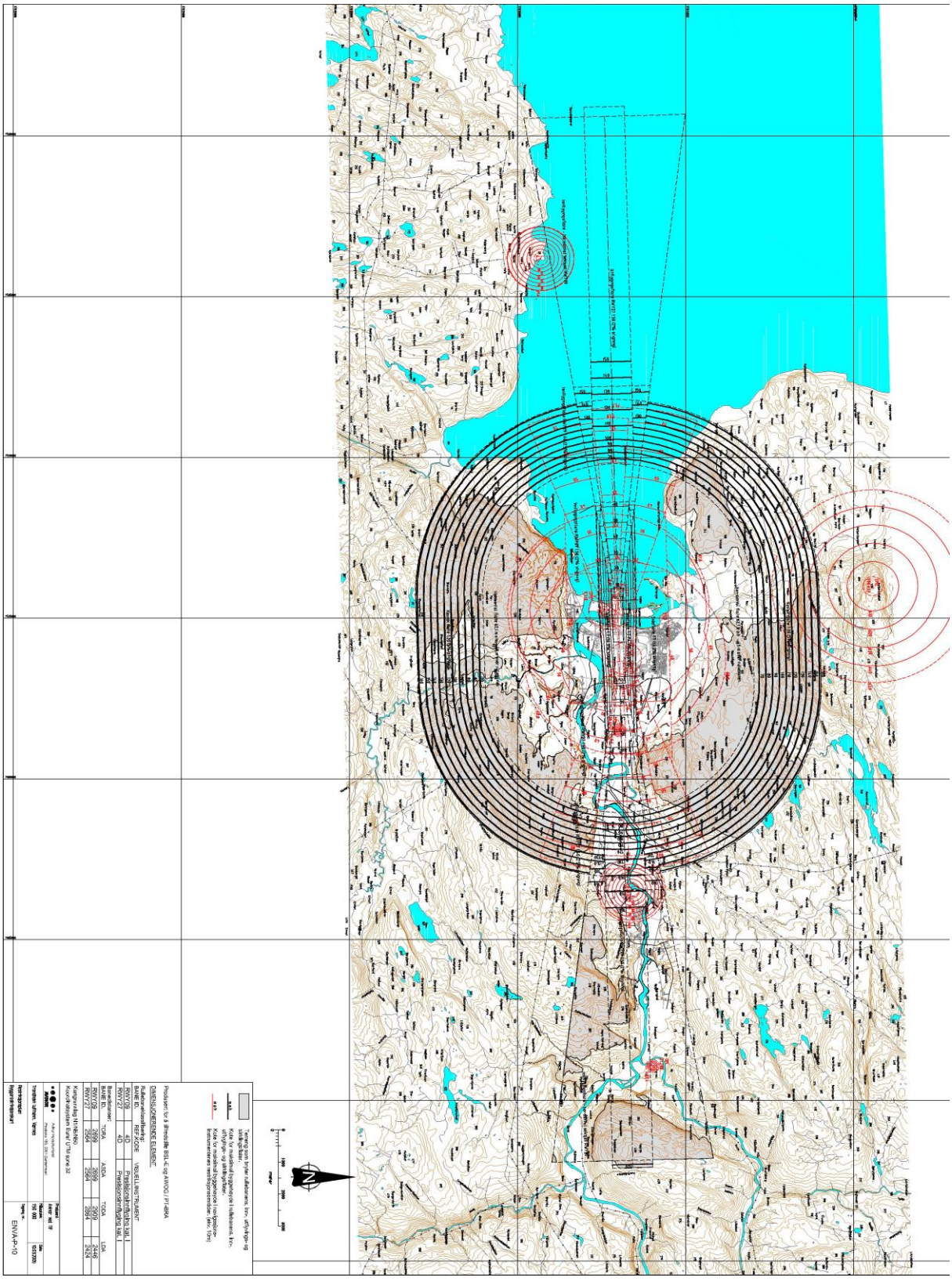
Eksisterende antall enheter i soner for fritidsbebyggelse

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

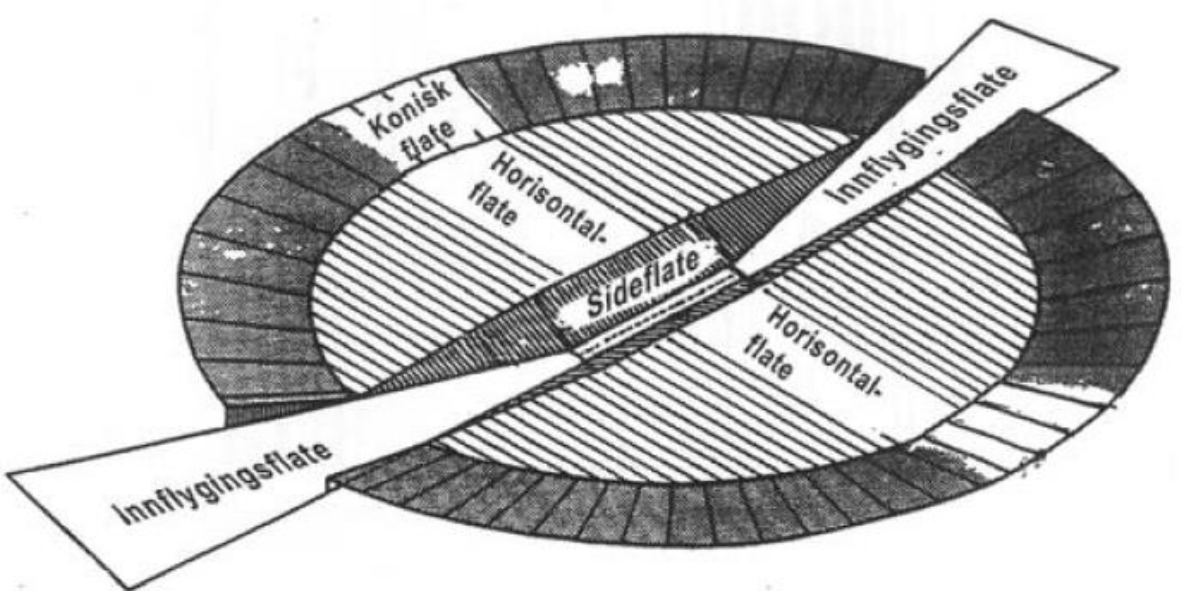
restriksjonsplan/byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra Avinor, tegning

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.

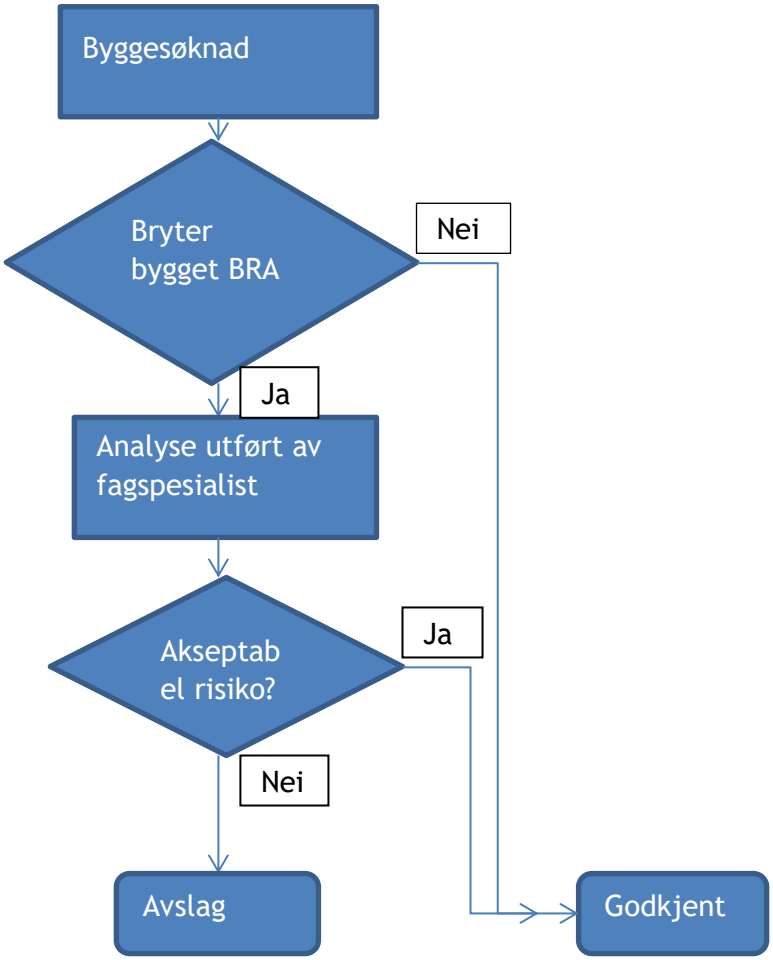
- Dersom bygget eller konstruksjonen bryter BRA-flatene skal en fagspesialist foreta en radioteknisk analyse av forholdet. Saken sendes inn til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen, for gjennomgang av fagspesialist.

- 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:



Skolegata 24

Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Evjevegen Linje 670	2 min 0.2 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	8 min 0.7 km
Trondheim Værnes	7 min

Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 85 elever, 8 klasser	17 min 1.5 km
Fagerhaug International School (1-10 ... 135 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	4 min 0.4 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	6 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Torgkvartalet parkeringskje...	7 min
Kople Stjørdal sentrum	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

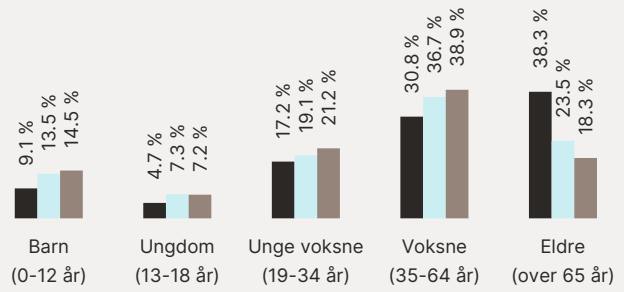
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stjørdal sentrum	2 228	1 371
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aglo barnehage Sentrum (1-5 år) 44 barn	0 min 0 km
Midtheim barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 0.4 km
Sandskogan barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Mega Torgkvartalet	5 min
Rema 1000 Stjørdal Post i butikk	7 min 0.6 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. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

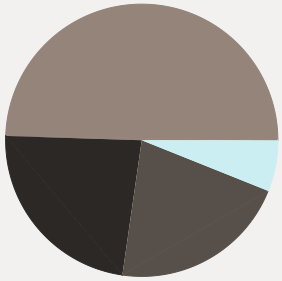
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Halsen barne- og ungdomsskole Ballspill	3 min 0.3 km	
Flygata nærmiljøanlegg Ballspill	4 min 0.4 km	
Feel24 Stjørdal	5 min	
3T- Stjørdal	5 min	

Boligmasse



- 23% enebolig
- 6% rekkehus
- 49% blokk
- 21% annet

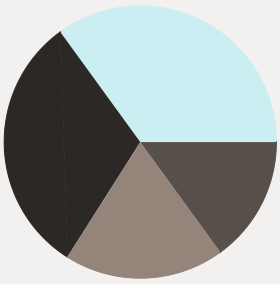
«Barnevennlig. Sentralt, nærhet til sentrum og gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Torgkvartalet	5 min
Boots apotek Torgkvartalet	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	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



Uansett hva livet bringer, er vi her for deg som din lokale partner.

Med vår ekspertise innen megling og banktjenester, hjelper vi deg med å finne de beste løsningene for enhver situasjon.

Ta kontakt - **VI E HER FOR DÆ!**

Nylander &Partners, Stjørdal
Ole Rises gate 12, 7500 STJØRDAL
stjordal@nylander.no
+47 748 04 240

& NYLANDER PARTNERS

Selbu Sparebank
Kjøpmannsgt. 33, 7500 STJØRDAL
post@selbusparebank.no
+47 73 81 00 00

SELBU SPAREBANK