553 - 3/16 -

021699

UTBYGGINGSAVTALE

SELSBAKKVEGEN 37, «VARDEN»



ARKIVKODE 4UB 603.549

021900

1 INNLEDNING

1.1 Avtaleparter

Migosenteret AS	(Utbygger)	org.nr. 990 255 156
Trondheim kommune	(Kommunen)	org.nr. 942 110 464

1.2 Grunnlag

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i:

- Retningslinjer og bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt av bystyret 27.03.2025, § 5.1 (forutsigbarhetsvedtak jf. plan- og bygningsloven § 17-2).
- prinsippet om full kostnadsovervelting, som vedtatt av bystyret i sak 75/ 1993 med mindre det nedenfor er bestemt noe annet.

1.3 Formål

Området skal bygges ut i henhold til reguleringsplan R20160007, «Selsbakkvegen 37, detaljregulering».

Formålet med avtalen er å gjøre området som beskrives her byggeklart i henhold til gjeldende reguleringsplan med bestemmelser. Formålet er å sikre gjennomføring av

- offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- offentlige ledninger
- offentlig avfallsanlegg
- offentlig torg m/grøntanlegg
- vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser

slik disse fremgår av reguleringsplan og i samsvar med godkjente tekniske planer.

1.4 Bilag

Som bilag til avtalen gjelder:

I. VA-plan/ledningsplan (oppdatert 14.09.2026).
II. Samferdselsanlegg/torg med grøntanlegg (plankart).
III. Plan for avfallsanlegg (plankart samt avfallsplan oppdatert 03.02.2023).
IV. Plankart og reguleringsbestemmelser.

Bilagene er merket Trondheim kommune, Eierskapsenheten. Bilag I er datert 14.09.2026, bilag II – IV er datert 30.06.2023.

1.5 Øvrig avtalegrunnlag

Utbygger har orientert om at det, i forbindelse med utbygging etter reguleringsplanen, er under forhandling en avtale mellom Utbygger og Trondheim Bydrift om drift av offentlig torg. Intensjonen for avtaleforhandlingene er nærmere beskrevet i pkt. 2.6. En eventuell slik avtale vil være en selvstendig avtale som gjelder ved siden av utbyggingsavtalen.

1.6 Utbygging

Utbygging av området skjer i én etappe, men med deloverlevering av boliger ifølge utbygger. Første overlevering etter ca. 24 mnd., andre del etter ca. 27 mnd. osv. Det fremgår av reguleringsplanen hvilke tiltak som skal være ferdigstilt før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk.

1.7 Gjennomføring

Utbygger må selv sette seg inn i gjeldende regelverk om offentlige anskaffelser, og vurdere anvendelsen av dette. Ved eventuelle sanksjoner/erstatningskrav for brudd på regelverket skal Utbygger holde Kommunen skadesløs.

553 - 4/16 -
021901

Utbygger sørger for at det utarbeides nødvendig plan- og prosjekteringsmateriale inklusive FDV-dokumentasjon og "As Built"-tegninger for arbeidene som omfattes av denne avtalen, jf. Kommunens "Prosjekteringsverktøy". Kommunens prosjekteringsverktøy inneholder blant annet informasjon vedrørende prosjektbeskrivelse, Designprogram og normer for infrastruktur, teknisk plangodkjenning, veileder for rapportering med mer. Tilsvarende gjelder utarbeidelse av nødvendig grunnlagsmateriale og dokumentasjon i forbindelse med eventuell byggesaksbehandling.

Utbygger utarbeider framdriftsplan for arbeidene som utføres i henhold til denne avtalen. Denne legges frem for Kommunen ved Kommunalteknikk til uttalelse og orientering i god tid før anlegget igangsettes. Utbygger plikter å varsle Kommunen ved Kommunalteknikk avdeling Byggeledelse ved oppstart, e-post: plangodkjenning.kommunalteknikk@trondheim.kommune.no.

Utbygger er ansvarlig for at avvik og endringer som er nødvendig i forhold til plangrunnlaget blir tatt opp med respektive forvaltningsmyndigheter.

Ved motstrid mellom vedtak truffet av bygningsmyndigheten og bestemmelser i denne utbyggingsavtalen, gjelder bygningsmyndigheten sitt vedtak foran utbyggingsavtalen.

Det kan være aktuelt å samkjøre kabelanlegg, fjernvarmeanlegg og kommunaltekniske anlegg. Før prosjekteringsarbeidene starter, skal derfor Utbygger ta kontakt med de respektive ansvarlige med sikte på å inngå en avtale vedrørende et slikt samarbeide.

021902

Utbygger må selv avklare forholdet til konsesjonsloven.

Utbygger innhenter og bekoster geotekniske undersøkelser og prosjektering inkludert rapportering og om nødvendig, en uavhengig kontroll iht. plan- og bygningsloven og/eller uavhengig kvalitetssikring iht. NVE-veileder 1/2019. Nødvendige tiltak skal gjennomføres iht. rapporter/dokumentasjon.

Det vises for øvrig til reguleringsplanen § 8, «Vilkår for gjennomføring».

1.8 Fraskrivelse av søksmålsrett

Utbygger fraskriver seg herved retten til å reise søksmål mot Trondheim kommune om gyldigheten av reguleringsplanen etter at det er inngått utbyggingsavtale.

2 OFFENTLIGE ANLEGG

2.1 Offentlig ledningsanlegg

2.1.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster offentlige ledningsanlegg slik det fremgår av bilag I (VA-plan/ledningsplan). Offentlige ledningsanlegg er merket med K (kommunal) i bilaget.

2.1.2 Ledningstraseene for vann, overvann og spillvann i bilag I er å betrakte som prinsipielle traseer som kan bli endret ved eventuell etterfølgende detaljgodkjenning av planer for ledningsanlegget. Ledningsanleggene omfatter også nødvendige tilkoblinger til og/eller av eksisterende kummer, private vann- og avløpsanlegg samt inntak av lokalt overvann.

2.1.3 Ledningsanlegg nevnt i punkt 2.1.1, skal opparbeides etter en detaljert ledningsplan som godkjennes av Kommunen ved Kommunalteknikk. Teknisk godkjent plan for vann – og avløp inkl. brannvannsdekning skal foreligge før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis jf. reg.plan § 8.5. Ledningsanlegget må være ferdigbygd og godkjent av Kommunen før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen innenfor planområdet.

2.1.4 Dersom Utbygger kommer i berøring med kjente og ukjente offentlige/private ledninger/ kabler/rør, er det Utbygger sitt ansvar å besørge og bekoste eventuelle nødvendige omlegginger/tilpasninger.

2.1.5 Dersom ledninger, basseng, bekkeløp etc. legges/bygges utenfor offentlig eid areal/ offentlig veggrunn, besørger Utbygger tinglyste erklæringer som gir Kommunen rett til å ha liggende og å foreta fremtidig drift og vedlikehold av offentlige ledninger i samsvar med Kommunens standarderklæring. Tinglyst(e) erklæring(er) skal foreligge senest ved overtakelse av anleggene, jf. punkt 2.6.

2.2 Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster opparbeidelse av følgende offentlige samferdselsanlegg i henhold til vedtatt reguleringsplan, jf. bilag II (plankart):

- Gang – og sykkelveg, o_SGS, som vist med rosa farge i avtalebilaget.
- 2 offentlige parkeringsplasser, o_SPP1, som vist med lys grå farge i avtalebilaget.
- Kjøreadkomst, o_SVT1 og o_SVT2, vist med mørk grå farge i avtalebilaget.

Sluk- og overvannssystem for offentlige veger og plasser er en del av trafikkanlegget. Tilsvarende gjelder nødvendig tilpasning til eksisterende veg, avkjørsler og naboeiendommer.

2.2.2 Detaljplaner for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent av respektive vegmyndigheter før igangsettingstillatelse til tiltak gis, jf. reg.plan § 8.7.

Tiltak nevnt i punkt 2.2.1 skal opparbeides i henhold til teknisk godkjenningsbrev fra kommunen ved Kommunalteknikk.

2.2.3 Tiltak nevnt i punkt 2.2.1 skal være ferdig opparbeidet, godkjent og overtatt av Kommunen før midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet kan gis, jf. reg.plan § 9.3.

2.2.4 Utbygger er ansvarlig for og bekoster renhold og istandsetting av offentlig veg-/gateareal som blir tilgriset og/ eller påført skade som følge av bygge- og anleggsvirksomheten og provisoriske trafikkavviklingstiltak. Det vises for øvrig til reg.plan. §8.2, «krav til bygge – og anleggsfasen».

2.2.5 Nødvendig skilting inkludert gatenavnskilt samt eventuelle fartsdempende og trafikkregulerende tiltak i området, samt holdeplasser og leskur, er Utbygger sitt ansvar. Utbygger bærer også kostnadene med dette. Skilting skal skje etter skiltplan godkjent av de respektive skiltmyndighetene.

Behovet for fartsdempende tiltak i området avklares med Kommunen ved Trondheim Parkering.

2.3 Offentlig avfallsanlegg

2.3.1 Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster følgende offentlige avfallsanlegg, jf. bilag II og III (plankart/avfallsplan):

- Avfallsløsning med nedgravde containere.
- Offentlig returpunkt.
- Rom for mottak av farlig avfall.

2.3.2 Ovennevnte avfallsløsning kan bli endret ved detaljgodkjenning av planer for avfallsanlegget.

Bygningsmyndigheten har gitt dispensasjon fra opprinnelig reg.plan § 4.11 med mobilt avfallssug (bilag II). Oppdatert plan med plassering av nedgravde containere og offentlig returpunkt fremgår av bilag III.

2.3.3 Avfallsanlegg som nevnt i punkt 2.3.1 skal opparbeides etter en detaljert plan som godkjennes av Kommunen ved Kommunalteknikk før det gis tillatelse til tiltak jf. reg.plan § 8.7 annet ledd. Avfallsanlegget må være ferdigbygd og godkjent av Kommunen før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet jf. reg.plan .§ 9.5.

2.3.4 Dersom avfallsanleggene kommer i berøring med kjente og ukjente offentlige/private ledninger, herunder elektriske ledninger, vann- og avløpsledninger, må det foretas nødvendige omlegginger/tilpasninger.

2.3.5 Dersom avfallsanlegg bygges utenfor offentlig eid areal, skal det sørges for at det foreligger tinglyst(e) erklæring(er) som gir Kommunen rett til å etablere, ha stående og foreta fremtidig drift og vedlikehold av avfallsanlegget i samsvar med Kommunens standarderklæring.

2.4 Offentlig torg med grøntanlegg

Utbygger prosjekterer, bygger og bekoster opparbeidelse av følgende offentlige tiltak i henhold til reguleringsplan jf. bilag II (plankart):

- Offentlig torg, o_ST1-4, vist med rosa farge i avtalebilag II.

Nødvendig VA-anlegg i forbindelse med offentlig torg inngår i opparbeidelsen.

Plan for offentlig torg skal være teknisk plangodkjent av Kommunen ved Kommunalteknikk avdeling Veg/avdeling for Byrom og Grønnstruktur, før igangsettingstillatelse til tiltak innenfor regulert offentlig torg kan gis jf. reg.plan. § 8.9.

Offentlig torg, o_ST1-4, skal bygges i henhold til teknisk godkjenningsbrev fra Kommunen ved Kommunalteknikk.

Offentlig torg skal være opparbeidet og godkjent før midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet kan gis jf. reg.plan. §9.3.

Utbygger har i forbindelse med bygging av offentlig torg ansvar for etablering og skjøtsel av grøntanlegg innenfor torget i 3 år fra overtakelsesdato. I denne perioden skal det gjennomføres en befaring i siste halvdel av juni og en befaring i siste halvdel av september hvert år. I tillegg gjennomføres sluttbefaring før overlevering. Sluttbefaring kan erstattes av en av de årlige befaringene hvis disse sammenfaller i tid.

Utbygger har orientert om forhandlinger om en avtale mellom Utbygger og Trondheim Bydrift om drift av deler av offentlig torg. Det vises til punkt 1.5 og 2.6 der dette er nærmere beskrevet.

2.5 Gatelys

Utbygger besørger og bekoster etablering av offentlige gatelys. Med offentlig gatelys menes all belysning av areal regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og offentlig torg. Arbeidet utføres etter belysningsplan med lysberegning som skal være skriftlig godkjent av Kommunen ved Trondheim Bydrift før tiltak iverksettes.

021904

Utbygger besørger og bekoster nødvendige provisoriske omlegginger i anleggsperioden. Dette inkluderer også omlegging/utbedring av eksisterende gatelys.

Planlegging, utforming, godkjennelse, overtakelse og dokumentasjon skal skje i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende veglysnorm" Retningslinjer for utbygging og overtakelse av offentlig vegbelysning i Trondheim kommune".

2.6 Overtakelse av offentlige anlegg

Kommunen overtar vedlikeholdet av ledningsanlegg nevnt i punkt 2.1, offentlige kommunale samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur nevnt i punkt 2.2 og 2.5, offentlig avfallsanlegg nevnt i punkt 2.3 og offentlig torg nevnt i punkt 2.4 når arbeidene er fullført i henhold til tekniske planer, godkjent og overtakelsesprotokoll foreligger. For offentlig avfallsanlegg må prøvetiden være over.

Det pågår forhandlinger om en avtale mellom Utbygger og Trondheim Bydrift om drift av areal innenfor offentlig torg, o_ST1 og o_ST2 (ved inngangen til senteret). Utbygger har bekreftet at intensjonen med en avtale er at næringsdelen i Migosenteret AS skal ha daglig drift av nevnte arealer selv, og at Trondheim Bydrift i den forbindelse skal yte et økonomisk bidrag til driften. En eventuell slik avtale er selvstendig og vil gjelde ved siden av utbyggingsavtalen.

Dersom Kommunen har overtatt offentlige anlegg mens Utbygger fremdeles bygger ut i området, har Utbygger et objektivt ansvar for skader på de overtatte offentlige anleggene. Utbygger plikter i slike tilfeller å besørge og bekoste istandsetting av skadet anlegg, i tråd med kommunale krav og retningslinjer.

553 - 6/16 -
021905

3 ØKONOMI

3.1 Sikkerhet

3.1.1. Gjennomføringsfasen

Utbygger stiller sikkerhet overfor Kommunen for en andel av forpliktelsene i henhold til denne avtalen. Sikkerhet stilles i form av "on Demand"/påkravsgaranti utstedt av Tryg Trade med garantinr.: 961874/6938284/2. Utbygger har kostnadsberegnet forpliktelsene til kr. 8.579.328. Garantibeløpet er satt til **NOK 4.000.000,00.**

Dersom Utbygger ved utløpet av stilt garanti ikke har oppfylt sine forpliktelser i henhold til denne avtalen, plikter Utbygger å få forlenget garantien eller stille ny garanti. En eventuell reduksjon av garantiens størrelse avklares med Kommunen.

Sikkerheten skal være stilt før avtalen signeres av Kommunen.

3.2.1 Etter overtakelse

For de anleggene som skal overtas til kommunalt vedlikehold har Utbygger ansvaret for at reklamasjonsfristen på fem år iht. NS 8405/8407 kan påberopes overfor entreprenør.

Som sikkerhet i reklamasjonstiden har Utbygger stilt en påkravsgaranti, garantinr.: 961874/6938284/2, i henhold til NS 8405/8407 på 3 % av kontraktssummen for forhold som kan påberopes de tre første årene av reklamasjonsfristen.

021906

4 GRUNN- OG RETTIGHETSAVSTÅELSE

4.1 Grunn- og rettighetsavståelse

For areal som er regulert til offentlige formål jf. punkt 2.2, 2.3 og 2.4, som bygges i henhold til denne avtale, og som ikke eies av Kommunen, besørger Utbygger å skaffe tilveie/ legge ut nødvendig grunn med tillegg for eventuelle fyllinger og skjæringer i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Rom for mottak av farlig avfall overtas som anleggseiendom.

Utbygger inngår avtaler med eventuelt berørte grunneiere om grunnavståelse og eventuelle andre rettigheter, inkludert nødvendige rettigheter for ledninger og avfallsanlegg, og avtaler erstatning for de inngrep som tiltakene måtte medføre. Utbygger besørger og bekoster tinglysing av erklæring(er).

Areal som er i utbyggerens besittelse og som er regulert til offentlig formål avstås vederlagsfritt til kommunen. Areal regulert til *offentlig* (teknisk og torg/grønt) formål, som eies av Kommunen og som bygges/opparbeides i henhold til denne avtale, stilles vederlagsfritt til disposisjon for Utbygger. Retten til å disponere arealet begrenser seg til å gjelde selve opparbeidelsen/byggingen av tiltak etter denne avtale. Arealet kan ikke benyttes til annen bruk, f.eks. riggplass, uten at det foreligger egen avtale med Kommunen. Utbygger gis fullmakt til å søke om fradeling og oppmåling av Kommunens arealer som er nødvendig for gjennomføring av utbyggingsprosjektet.

For areal som medgår til tiltak i henhold til pkt. 2.2, 2.3 og 2.4, utstedes egne matrikkelbrev over arealene som overskjøtes vederlagsfritt til Kommunen. Alle omkostninger i forbindelse med fradeling og oppmåling av arealer, utstedelse av matrikkelbrev, tinglysing, overskjøting etc. betales av Utbygger. Utbygger plikter å søke om fradeling og oppmåling for disse arealene umiddelbart etter at avtalen er undertegnet av begge parter.

553 - 7/16 -
021907

5 AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

5.1 Transport av avtalen

Avtalen kan transporteres til ny avtalepart, forutsatt at Kommunen ved Eierskapsenheten på forhånd godkjenner den nye avtaleparten. Ved transport av avtalen til ny avtalepart har Kommunen ved Eierskapsenheten rett til å justere avtaleinnholdet.

5.2 Tvist

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene i forbindelse med forståelsen av denne avtalen, skal dette så langt det er mulig, søkes løst ved minnelige forhandlinger. I motsatt fall bringes tvisten inn for ordinær domstol. Partene vedtar Trondheim som verneting.

5.3 Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft når den er bindende for begge parter.

Avtalen er bindende for Kommunen først når Eierskapssjefen har underskrevet avtalen, og det foreligger sikkerhet jf. punkt 3.1 som Kommunen finner tilfredsstillende.

Avtalen er bindende for Utbygger først når avtalen er signert på vegne av Utbygger.

Utbyggingsavtalen gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Utbyggingsavtalen skal ikke signeres av partene før:

- Fristen for å påklage reguleringsplan er utløpt uten at planvedtaket er påklaget, eller
- Klage på reguleringsplanen er avgjort av høyeste forvaltningsinstans, og/eller
- Kjent søksmål om gyldigheten av planvedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket er rettskraftig avgjort

Avtalen innebærer ingen økonomisk forpliktelse for noen av avtalepartene, dersom det ikke blir noe av utbyggingsprosjektet.

5.4 Reforhandling/Opphør

Begge parter kan kreve reforhandling av avtalen, dersom det er gått 3 år siden avtalen ble signert, uten at utbyggingen av Selsbakkvegen 37 er påstartet, eller dersom det før denne tid skjer en endring i det rettslige grunnlaget for denne avtalen (herunder vedtas ny reguleringsplan).

Dersom partene ikke blir enige om en reforhandlet avtale, gjelder avtalen så langt den ikke er i strid med norsk rett (herunder ny vedtatt plan). Dette fratar ikke Utbygger plikten til å gjennomføre avtalens punkt 4, dersom utbyggingen av Selsbakkvegen 37 er påstartet.

5.5 Avtaleeksemplarer

Avtalen utferdiges i 2 -to- likelydende eksemplarer, med ett til hver av partene.

Trondheim, den 4/11-27

Terje Steen

Terje Steen
styreleder
Migosenteret AS

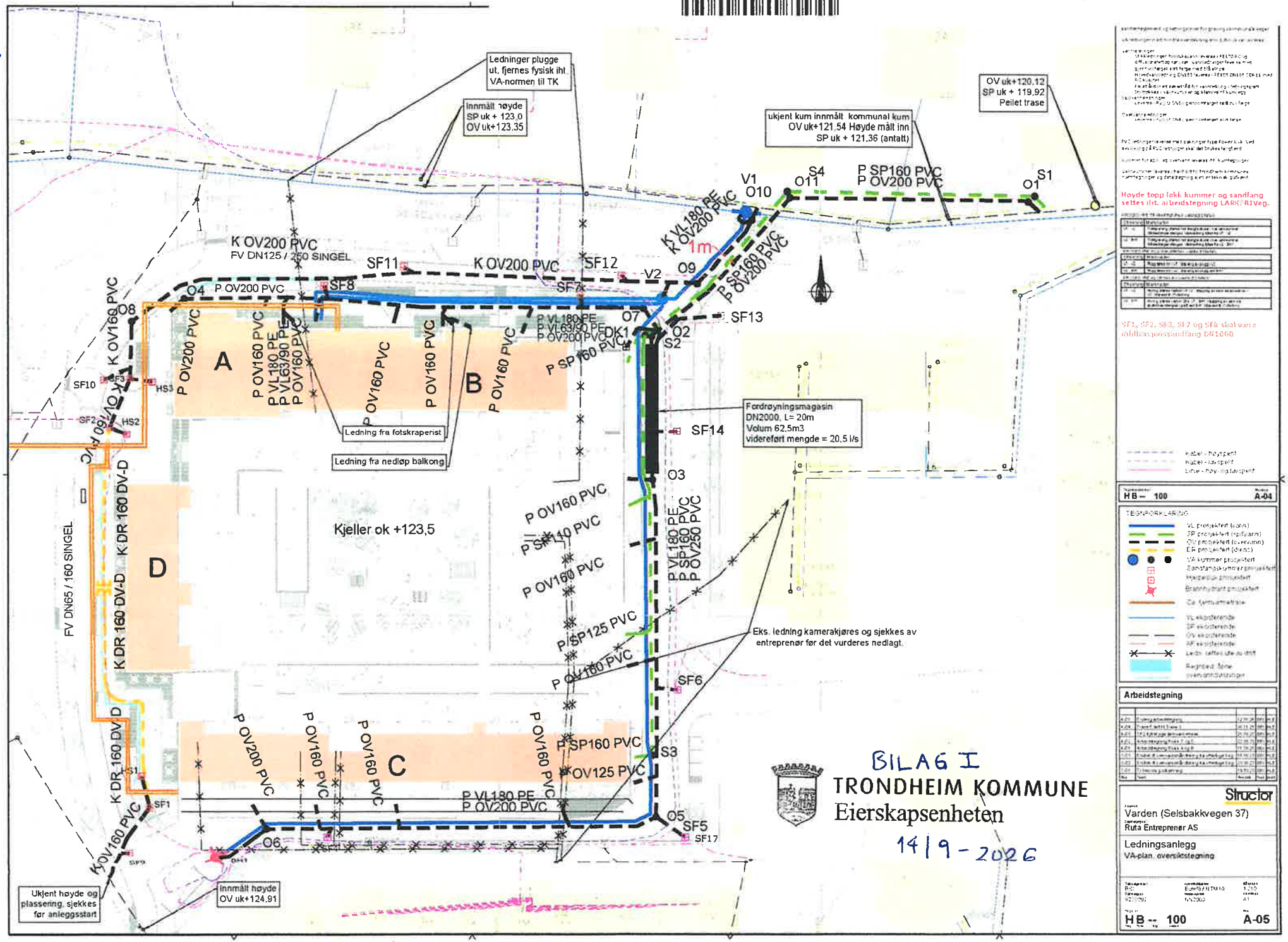
Trondheim, den .....

.....

Astrid Hølmo Fasting
leder av Eierskapsenheten
Trondheim kommune

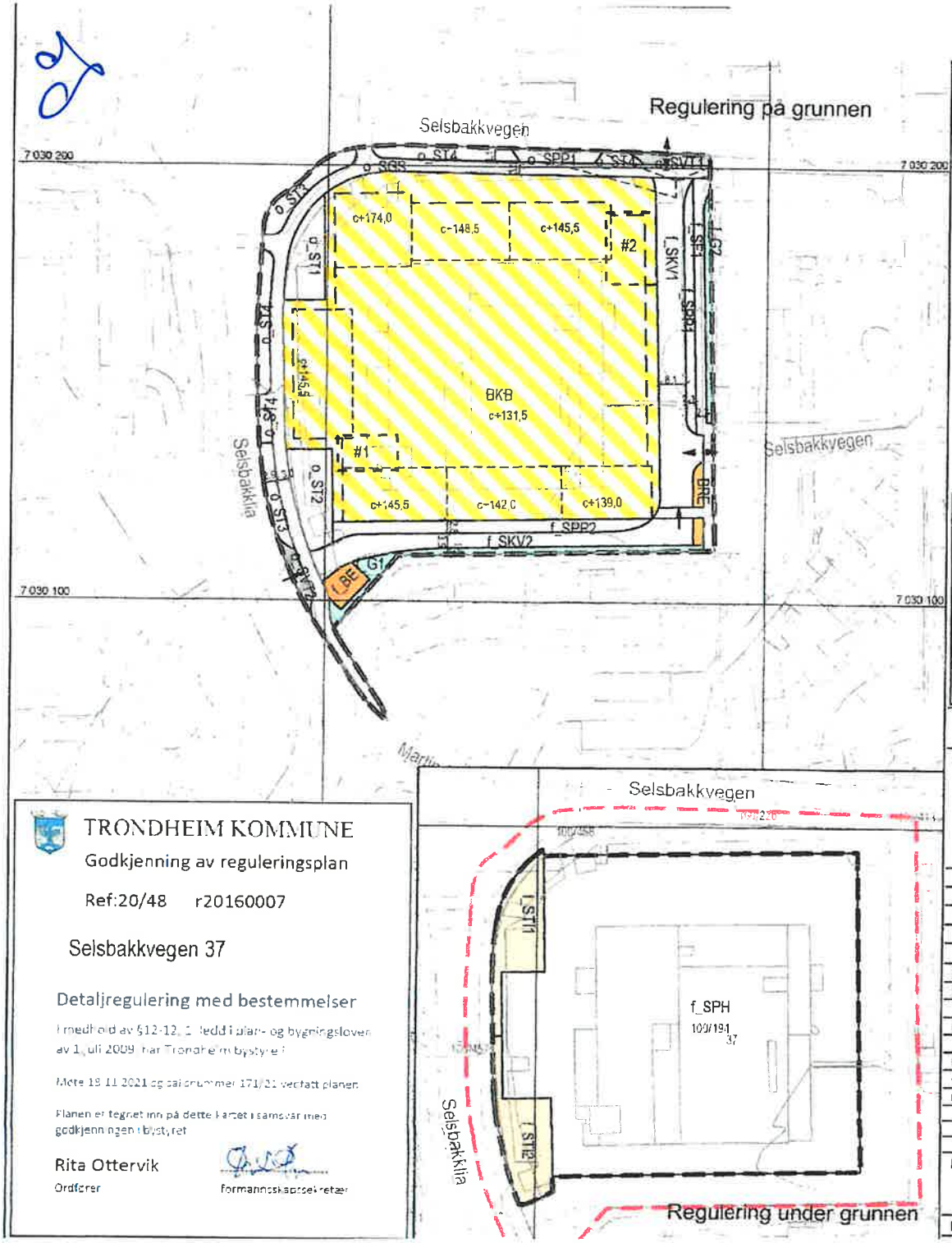
Saksbehandler: Wenke Sølberg

021908



BILAG I
TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten
14/9-2026

553 - 9/16 -



AREALFORMÅL(PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
  Forretning/Tjenesteyting/Kontor/Bolig

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Parkeringsplasser (2082)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Blågrønnstruktur (3002)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde for trapper #1 og #2

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel
- Innkjøring

Illustrasjonslinjer

- Plangrense på grunnen

Vertikalsnitt på og under grunnen



BILAG II/III
TRONDHEIM KOMMUNE
30.06.23

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: august 2021
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:20/48 r20160007

Selsbakkvegen 37

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i

Møte 18.11.2021 og saksnummer 171/21 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

Formannskapssekretær

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Selsbakkvegen 37

Regulering på- og under grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revidert for innsending	03.08.2020	HÅH	Til sluttbehandling	13.08.2021	BM/Ik
Korreksjon av påført tekst	03.09.2020	HÅH			
Revisjon etter høring	18.03.2021	HÅH			
Revisjon til sluttbehandling	05.07.2021	HÅH			

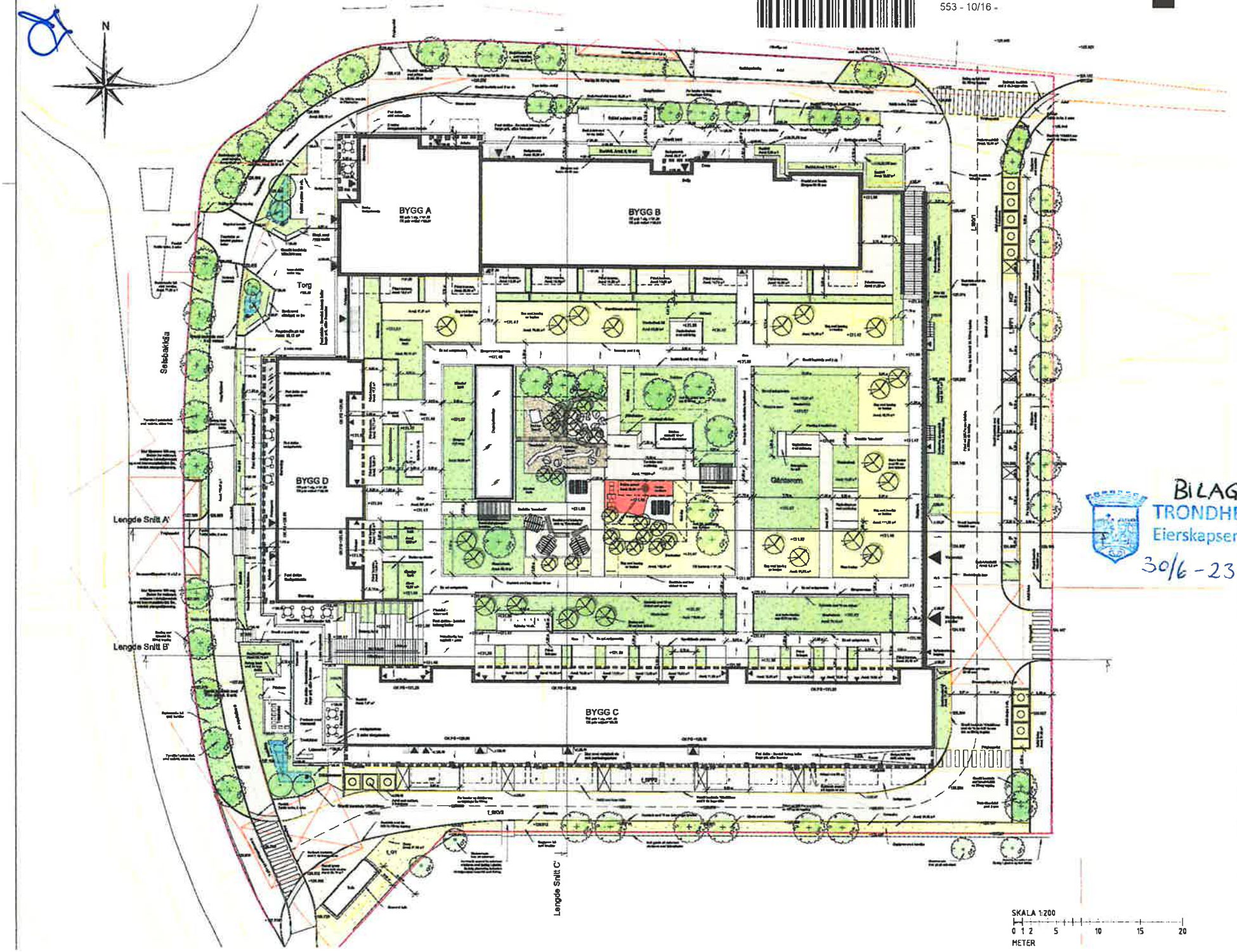
SAKSBEHANDLING I HØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	18.11.2015	HÅH
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	29.09.2020	
Offentlig ettersyn	02.10. - 24.11.2020	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	05.10.2021	
Behandlet i KASFK	03.11.2021	
Godkjent i bystyret	18.11.2021	
Kunngjøringsdato	11.12.2021	

Plankonsulent: ARC Arkitekter AS
Vestre kanalkai 20
7010 Trondheim

Dato: 12.12.2019

Reguleringsplannr: r20160007

Kommunens saksnr: 15/47585, 20/48



BILAG III
TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten
30/6 - 23

Merknad:
Utomhus belysning prosjekteres av lysdesigner i samråd med rådgivende ingeniør for elektro.

I gangsoner langs bygningene på baldeplan e installere varmekabler i gaurvinn for sikker vinterdrift og redusert framkommelighet for brøytemaskiner.

D6

Landskapsplan baldeplan og takhage plan02

TRYM BOLIG

VARDEN BYÅSEN

PW | ME | 09.02.2023 | T20160
SV | ME | Skala 1:200

Landskapsplan baldeplan og takhage plan02

D6

BILAG IV

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten
30.06.23

Planident: r20160007
Arkivsak: 20/48

Selsbakkvegen 37, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.08.2021
Dato for godkjenning av bystyret : 18.11.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart merket Arc Arkitekter AS, datert 12.12.2019, sist endret 13.08.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planforslaget er å legge til rette for ny bebyggelse i en del av Hallset lokale sentrum. Det planlegges for en blanding av boliger, utadrettede lokaler for handel og tjenesteyting, samt torg og uterom som møteplass for befolkningen. Det sikres også arealer til samferdselsformål.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5, nr. 1
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL §12-5, nr. 2
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Parkeringsplasser (2082)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)
- Teknisk infrastruktur (2101)

Grønnstruktur PBL §12-5, nr. 3
- Grønnstruktur (3001)

Bestemmelsesområde
- #1-2 Trapper

553 - 11/16 -
02191S
261810/21

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

§ 3.1 Støy og luftkvalitet

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442-2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:
Det tillates boenheter med fasade mot gul støysone (55 dB - <65 dB) dersom boenheten har en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side. Støy på uterom for boligene skal ikke overstige 55 dB.

Luftkvalitetsgrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 skal legges til grunn.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Arealbruk

Innenfor BKB tillates det etablert forretning, kontor, tjenesteyting og bolig.
Bruksareal for forretning kan ikke overstige 3000 m² BRA.
Innenfor felt BKB tillates etablert en større forretningsenhet for dagligvare, med samlet størrelse på inntil 2000 m2 BRA. Øvrige enheter for forretning tillates opptil maks størrelse på 400 m2 BRA per enhet.
Forretning tillates kun i 1. etasje.
Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

§ 4.2 Grad av utnytting

Utnyttelse for BKB skal ikke overstige 14400 m2 BRA samlet.
Areal helt eller delvis under bakken skal ikke inkluderes i BRA.
Det skal etableres minimum 97 boliger.

§ 4.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og formålsgrenser.

Balkonger tillates utkraget inntil 2,3 meter utenfor byggegrense og over formålsgrense, men ikke over formålsgrense mot offentlige formål. Det skal være minimum 4,5 meter fri høyde fra underkant balkong til terreng på bakkeplan.

§ 4.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige kotehøyder angitt i plankartet.
Tekniske installasjoner, heis- og takoppbygg for trapp til tak, tillates å overskride angitt kotehøyde med inntil 1,5 meter på maksimum 15 % av underliggende takflate.

Det tillates etablert takterrasser og- eller takhager på alle tak i planområdet.
Kantsikring skal oppføres innenfor maks kotehøyde.

§ 4.5 Bebyggelsens utforming

Bebyggelse skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadesprang, relieffvirkning og bruk av farger og materialer. Fasadeutforming av 1. etasje skal vise en tilhørighet til bebyggelse i etasjen over med tanke på utforming, material- og fargebruk. Det skal varieres i fasadeutforming og materialbruk der det oppstår sprang i byggehøyde ved gesims. Alle bygg skal hovedsakelig utformes med tegl som fasademateriale med varierende farge og/eller forband.

021916

I feltets vestre del som grenser mot o_SGS og i feltets søndre del som grenser til f_SPP2 skal fasade i 1.etasje trekkes tilbake min. 2,5 meter fra formålsgrense og være åpent for passasje for fotgjengere.
Balkonger i BKB mot naboer i sør skal utføres med tett rekkverk.

Det tillates ikke svalgang mot offentlig gate.
Det tillates ikke svalgang på sørvendt fasade som vender inn mot gårdsrom/felles uterom på tak.

Tekniske installasjoner skal plasseres og utformes som en integrert del av bebyggelsen. Synlige deler av tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av fasaden.

§ 4.5.1 Plassering av inngang
Driftsenheter med fasade mot Selsbakkvegen eller Selsbakklia skal ha hovedinngang fra, og være henvendt mot, gater og byrom.

Boliger skal ha adkomst fra 1.etasje mot gate, fra felles parkeringsanlegg (f_SPH) og fra felles uteoppholdsareal på tak. Heis skal ha plass til frakt av sykkel.

§ 4.5.2 Fasadens utforming og åpenhet
I 1. etasje mot Selsbakkvegen og Selsbakklia skal det etableres publikumsrettet virksomhet. Romhøyde skal være minimum 3 m netto og arealene skal ha direkte inngang fra gaten.

Fasader mot offentlig gate og torg skal i 1. etasje utformes med minst 60 % vindusflater/dører. Vindusflater og dører skal ikke forblendes eller dekkes til.

Det tillates ikke parkeringsareal for bil eller bodareal i første etasje ut mot gater/fortau, byrom eller andre gangtraseer.

§ 4.6 Boligsammensetning
Det tillates inntil 21 leiligheter under 35 m2, hvorav inntil 5 kan være under 30 m2.
Minimum 40% av boenhetene skal være større enn 50m^2 BRA
Minimum 15% av boenhetene skal være større enn 70m^2 BRA
Alle boenhetene skal ha privat uteplass.

§ 4.7 Boligkvalitet
Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

§ 4.8 Uteoppholdsareal
Det skal etableres min. 50m^2 uteoppholdsareal pr. 100m^2 BRA bolig, hvorav minimum halvparten av dette skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Felles uterom tillates etablert på tak. Bodareal til bolig under terreng skal ikke medtas ved beregning av krav til uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal skal beplantes, møbleres og ha trygghetsskapende belysning. Det skal opparbeides en felles lekeplass sentralt i uteoppholdsarealet på dekke over 1.etasje på min. 200m^2. Lekeplass skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet og samhandling. Ved lekeplass skal det etableres sitteplasser. Lekeplassen skal gi tilbud både til småbarn og større barn.

Felles uteoppholdsareal skal være tilgjengelig fra to utvendige trapper fra gatenivå på byggets vestre og østre side.

Der uteoppholdsarealet beplantes med trær eller større busker, skal det være tilstrekkelig jorddybde (80 cm for trær, 50 cm for busker).

Tilgang til felles uteoppholdsareal skal være universell utformet fra gatenivå.

§ 4.9 Parkering

Parkering for bil

§ 4.9.1
Det skal etableres minimum 0,4 og maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 70 m² BRA boligformål.
Det skal etableres maks. 1,25 plasser pr. 100m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.

Parkering for boliger og forretning/kontor/tjenesteyting skal etableres i felles parkeringskjeller i f_SPH.

§ 4.9.2
Minimum 5 % av parkeringsplassene, og ikke mindre enn 7 plasser, skal avsettes til mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Parkeringsplassene skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom i kjeller og/eller i tilknytning til torg.

§ 4.9.3
Det tillates etablert inntil 18 parkeringsplasser på terreng som kantparkering samlet i f_SPP1 og f_SPP2, samt to parkeringsplasser langs Selsbakkvegen i o_SSP1.

§ 4.9.4
Alle parkeringsplasser for bil i felles parkeringskjeller til boliger i planområdet skal tilrettelegges for lademuligheter for el-bil.

Parkering for sykkel

§ 4.9.5
Det skal etableres min. 4 parkeringsplasser for sykkel per. 70m² BRA boligformål
Det skal etableres min. 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100m² BRA forretning/ kontor/tjenesteyting.

§ 4.9.6
Minimum 30 plasser skal være tilpasset lastesykkel og sykkelvogn.

§ 4.9.7
Det skal etableres plass for vask og reparasjon av sykler i tilknytning til parkeringsareal for sykkel for boliger.

§ 4.9.8
Sykkelparkering for forretning, kontor/tjenesteyting skal etableres i tilknytning til innganger

021918

hvorav min. 25 % av plassene skal være under tak. Parkeringsplasser for bolig skal være i låsbar sykkelbod i underetasje.

§ 4.10 Adkomst
BKB skal ha adkomst fra Selsbakkvegen og Selsbakklia, som vist med pil i plankartet.

Nedkjøring til p-kjeller skal ha port og integreres i bebyggelsens sørøstre del med adkomst fra f_SKV1.

§ 4.11 Renovasjon
Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug og nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra boligenes inngangsdør. Dockingpunkt skal plasseres innenfor BRE.
Det skal være nedgravde containere for de typer avfall som ikke kan håndteres i avfallssug i BRE og felles løsning for farlig avfall.

Offentlig returpunkt for glass og metall skal samlokaliseres med nedgravde containere for privat husholdningsavfall i BRE, disse plasseres lengst nord i BRE.

Renovasjonsløsning for næringsavfall skal etableres innomhus.

§ 4.12 Varelevering
Varelevering til BKB skal ha adkomst fra f_SKV1.
For mindre kjøretøy under 12m lengde tillates varelevering fra o_SSP1.
Varemottak for innendørs varelevering skal etableres med minimum takhøyde på 4,5 meter og skal kunne stenges med port.

Den ubebygde delen av planområdet skal ikke brukes til lagring.

§ 4.13 Fjernvarme
Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 4.14 Nettstasjon
Ny nettstasjon skal etableres integrert i bebyggelsen eller i f_BE.
Nettstasjon skal ha tilgang fra veiareal godkjent for stor lastebil.
Plassering skal godkjennes av netteier.

§ 4.15 Riving
All eksisterende bebyggelse i planområdet forutsettes revet.

§ 4.16 Fordrøyningsanlegg
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Overvann skal håndteres i åpne løsninger. Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

553 - 13/16 -
021919
261810/21

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig samferdselsareal

Fellesbestemmelse
o_ST1, o_ST2, o_ST3 og o_ST4 skal sammen med o_SGS og tilgrensende areal frem til fasade i BKB utformes, opparbeides og fremstå som ett helhetlig torg mot Selsbakklia og Selsbakkvegen. Torgene skal opparbeides som attraktive oppholdsareal med tydelig grønt preg, høy bymessig kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Arealene skal tilrettelegges med universell utforming for aktivitet og opphold for alle brukergrupper. De skal utformes slik at de er attraktive både på dag og kveldstid for ulik bruk, aktivitet, opphold, og lek. De skal utformes med tanke på god drift og vedlikehold.

Dekket skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong og tre. Materialbruken skal dele torget inn i ferdselssoner og møbleringssoner. Kontrast i materialenes farge og overflate skal benyttes for å etablere naturlige ledelinjer. Torget skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering. Der det ikke er mulig å etablere universelt utformet fall på terreng skal nivåforskjellen tas opp med møblering, trapper, benker, plantekasser o.l. som tilfører kvaliteter til uterommene. Dersom det oppstår kanter med en høyde som er egnet for å etablere sitteplasser, skal det legges til rette for at kanten er kan brukes som sitteplass både med tanke på materialbruk og bruk av tilgrensende uterom.

Det tillates etablert sykkelparkering innenfor disse områdene med unntak av o_ST3.

§ 5.1.1 Torg, o_ST1-4
o_ST1 og o_ST2 skal opparbeides som tydelige møteplasser med møblering, sitteplasser og beplantning egnet for lengre opphold.

Arealene i o_ST4 skal tilrettelegges for sykkelparkering. Det skal plantes trerekker i o_ST3 og o_ST4.

§ 5.1.2 Gang-/sykkelveg, o_SGS1
o_SGS1 skal etableres som en videreføring av eksisterende offentlig gang- og sykkelveg i Selsbakklia, og koble seg på fortau og overganger i Selsbakklia og Selsbakkvegen. Gang- og sykkelvegen skal etableres med markering i dekke i form av farge og/eller materialbruk som skiller seg fra tilgrensende formål. Opparbeidingen skal utføres slik at det blir både et taktilt og visuelt skille.

§ 5.2 Felles samferdselsareal

F_SKV1 og 2 skal være felles for planområdet og eiendommene gnr/bnr 100/202, 100/204, og 100/480.

§ 5.2.1 Kjøreveg
f_SKV2 skal opparbeides med enveiskjørt kjørefelt med minimum 3,5 meter bredde.

§ 5.2.2 Fortau
Fortau f_SF1 skal kobles på gangforbindelse på naboeiendom Martin Stokkens Veg 2, (Gnr/Bnr 100/393), og være universelt tilgjengelig.

021920

§ 5.2.3 Parkeringsplasser (o_SPP1, f_SPP1 og f_SPP2)
I feltene f_SPP1 og f_SPP2 tillates kantparkering.
I f_SPP1 tillates inntil 7 parkeringsplasser, hvorav minimum en skal være HC parkering.
I f_SPP1 skal det plantes trerekke.
I f_SPP2 tillates inntil 9 parkeringsplasser, hvorav en skal være HC parkering. Det tillates i tillegg sykkelparkering, benker/sitteplasser og nedkast til avfallssug.

§ 5.2.4 Parkeringshus/-anlegg, f_ SPH
Parkeringsanlegget skal være felles for boliger, forretning og tjenesteyting i BKB.

553 - 14/16 -

§6 GRØNTSTRUKTUR

§6.2 Grøntområde (f_G1-2)

Feltene skal tilsåes med gress og beplantes med trær og skal kunne brukes til snøopplag. I felt f_G1 skal det beplantes med tilstrekkelig vegetasjon til å begrense innsyn til tilgrensende naboer i Martin Stokkens veg.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER

Bestemmelsesområde #1
Innenfor #1 i plankartet regulering på grunnen skal det etableres trappeanlegg mellom o_ST1 og felles uteareal i planområdet. Trappeforbindelsen skal ha belysning. I tilknytning til trappen, skal det opparbeides et amfi. Trappen tillates ikke stengt med port. Samlet bredde på trapp og amfi skal være minimum 7,5 m.

Bestemmelsesområde #2
Innenfor #2 i plankartet regulering på grunnen skal det etableres trappeanlegg mellom Selsbakkvegen og felles uteareal i planområdet. Trappeforbindelsen ha belysning. Trappen tillates ikke stengt med port. Trappen skal ha en bredde på minimum 2,5 m.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Detaljering landskapsplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en detaljert og kotesatt landskapsplan for uterom på bakkeplan og uterom på tak.

Landskapsplanene skal vise sammenheng med, og avgrensning mot, tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende samferdselsstruktur.

§8.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal plan for bygge- og anleggsfasen foreligge. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, fremkommelighet for kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.

§ 8.3 Forurenset grunn
Før det kan gis tillatelse til tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.4 Geoteknisk prosjektering
Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.5 Vann- og avløp
Teknisk godkjent plan for vann- og avløp inkl. brannvannsdekning skal foreligge før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

§ 8.6 Overvannshåndtering
Ved relevant søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Løsninger for naturbasert overvannshåndtering skal inkluderes som en del ut utforming av torv.

021922

§ 8.7 Samferdselsanlegg og renovasjon
Tekniske godkjente planer for offentlige samferdselsanlegg skal foreligge før det kan gis tillatelse til tiltak.

Teknisk godkjent plan for renovasjon og avkjørsler, inkludert p-kjeller, skal foreligge før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 8.8 Offentlig formål
Formål i plankartet som er benevnt med o_ skal være offentlig formål.

§ 8.9 Offentlig torg
Planer for offentlig torg skal utarbeides i samarbeid med og teknisk godkjennes av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 8.10 Nettstasjon
Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av netteier før tillatelse til tiltak for ny bebyggelse kan gis.

§ 8.11 Sikker skoleveg
Sikker skoleveg skal dokumenteres før nye boliger kan tas i bruk.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Skole- og barnehagekapasitet
Tillatelse til tiltak for utbygging av nye boliger kan ikke gis før det er dokumentert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

§ 9.2 Uteoppholdsareal
Felles uteoppholdsareal for boliger og trappeforbindelser til gateplan skal være ferdig opparbeidet før boliger i BKB kan tas i bruk.

§ 9.3 Samferdsel

Alle offentlige og felles samferdselsareal og torg i planen skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor BKB kan tas i bruk.

§ 9.4 Grøntstruktur

Grønnstruktur f_G1 og f_G2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor BKB tas i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av utearealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

§ 9.5 Renovasjon

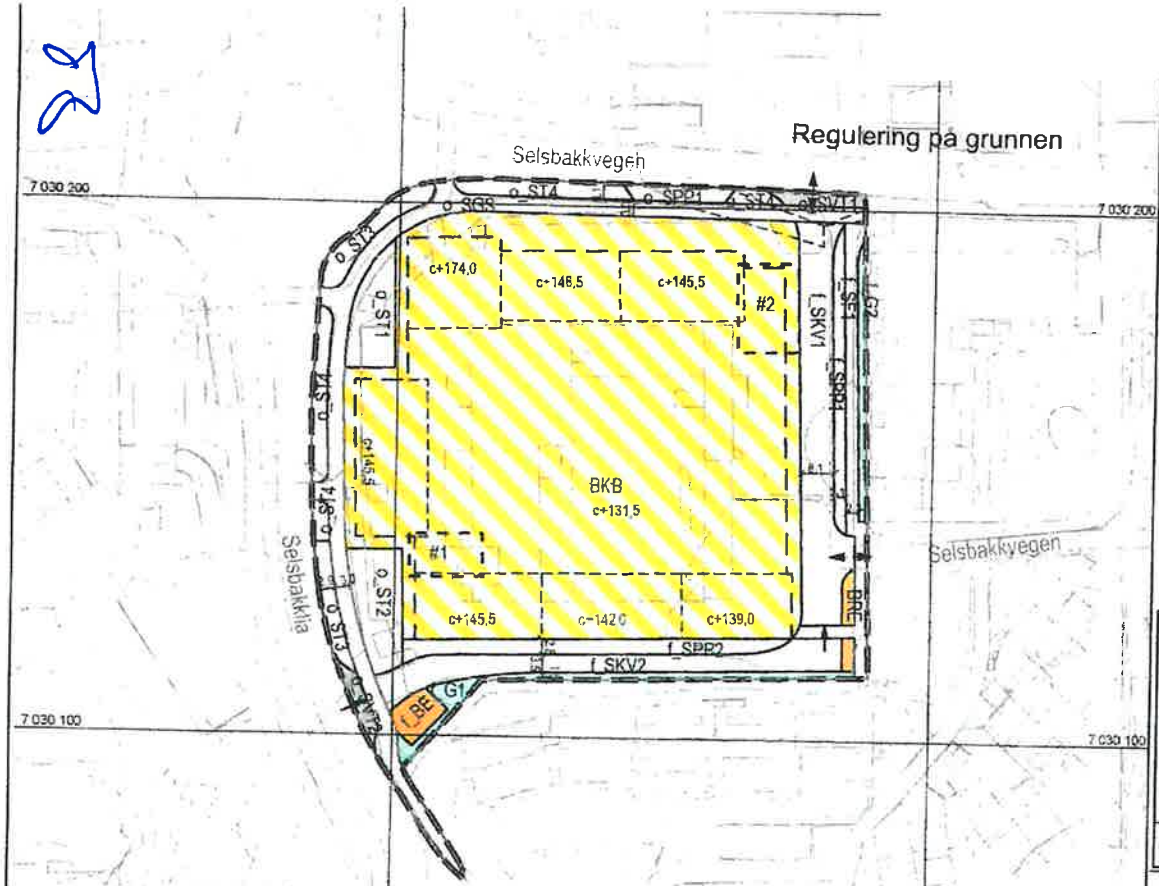
Løsninger for renovasjon skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor BKB kan tas i bruk.

553 - 15/16 -

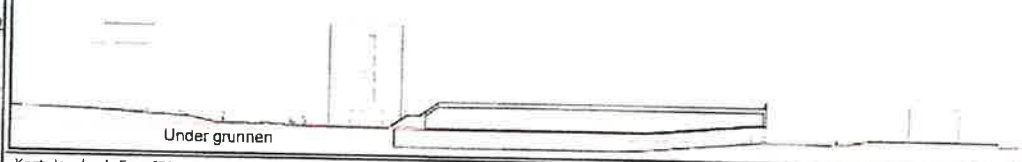
Signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

021923

Regulering på grunnen



Vertikalsnitt på og under grunnen



AREALFORMÅL(PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Forretning/Tjenesteyting/Kontor/Bolig

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Parkeringsplasser (2082)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
- Blågrønnstruktur (3002)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde for trapper #1 og #2

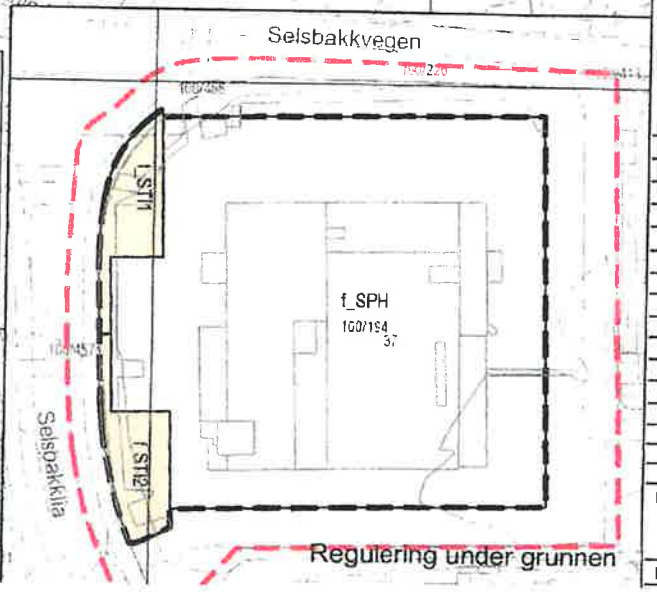
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel
- Innkjøring

Illustrasjonslinjer
- Plangrense på grunnen

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: august 2021
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

Regulering under grunnen



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:20/48 r20160007

Selsbakkvegen 37

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 18.11.2021 og sak nummer 171/21 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Selsbakkvegen 37

Regulering på- og under grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revidert for innsending	03.08.2020	HÅH	Til sluttbehandling	13.08.2021	BM/TK
Korreksjon av påført tekst	03.09.2020	HÅH			
Revisjon etter høring	18.03.2021	HÅH			
Revisjon til sluttbehandling	05.07.2021	HÅH			

SAKSBEHANDLING I HØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	18.11.2015	HÅH
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	29.09.2020	
Offentlig ettersyn	02.10. - 24.11.2020	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	05.10.2021	
Behandlet i KASFK	03.11.2021	
Godkjent i bystyret	18.11.2021	
Kunngjøringsdato	11.12.2021	

Plankonsulent: ARC Arkitekter AS
Vestre kanalkai 20
7010 Trondheim

Dato: 12.12.2019

Reguleringsplannr: r20160007

Kommunens saksnr: 15/47585, 20/48

02192S