



aktiv.

Lensmannsvegen tomt, 7320 FANNREM

**Flat og lettstelt boligtomt på Fannrem. Gode solforhold og familievennlige omgivelser. Infrastruktur ved tomtegrense**





Eiendomsmegler

## Tor Håkon Skogstad

**Mobil** 904 03 103

**E-post** tor.hakon.skogstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 28 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 128 850,-  
**Selger:** Mona Benedikte Nordli  
Lysgård

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 641 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 17, bnr. 223  
**Oppdragsnr.:** 1702250053

# Flat og lettstelt boligtomt på Fannrem. Attraktivt beliggende. Gode solforhold.

Går du rundt med en drøm om å bygge ny bolig? Da kan en flat og lettstelt eiertomt i Lensmannsvegen være en fin plass å realisere boligdrømmen på!

Tomta har infrastruktur nært til tomtegrense, og ligger fint til i et etablert boligfelt på Fannrem. Gode solforhold. Nærhet til marka med flotte turmuligheter, sommer som vinter. Kort vei til både Fannrem sentrum og Orkanger sentrum med de fleste fasiliteter.

Ta kontakt for en boligprat!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	20
Nabolagsprofil .....	76
Budskjema .....	87

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

641 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Flat eiertomt.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et svært attraktivt og barnevennlig boligområde på Fannremsmoen. Her har du gangavstand til blant annet dagligvarebutikk, skole, barnehage m.m.

Boligen ligger like ved Orkla Sparebank Stadion som har to kunstgressbaner, løpebane og ballbinge. Det er også kort avstand til Knyken Skisenter med blant annet hoppbakker, alpinanlegg og fine turløyper både sommer og vinter.

Gode bussforbindelser i nærheten med hyppige avganger til Trondheim sentrum. Kort vei til Orkanger sentrum hvor man finner det meste av fasiliteter.

### **Adkomst**

Se kart på [finn.no](http://finn.no)

### **Solforhold**

Meget gode solforhold på tomta med sol fra morgen til kveld.

### **Diverse**

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggesøknad, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelse, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøper.

Det gis ingen garanti for grunnens beskaffenhet og grunnforhold. Kjøper overtar risiko og alle kostnader til dette.

Interessenter oppfordres til å kontakte Orkland kommune ved andre spørsmål om tomten.

## Energi

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 100 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter fastsettes når eiendommen er bebygd. Se kommunens hjemmesider for mer informasjon: <https://www.orkland.kommune.no/eiendomsgebyrer.525544.no.html>

### **Formuesverdi primær**

Kr 200 000

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 17, bruksnummer 223 i Orkland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5059/17/223:

27.02.2025 - Dokumentnr: 230500 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

30.08.2021 - Dokumentnr: 1064072 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5059 Gnr:17 Bnr:69  
Elektronisk innsendt

### **Vei, vann og avløp**

Tilgang til offentlig VA ligger i tilknytning til tomta. Se VA-kart i salgsoppgaven.  
Det gjøres oppmerksom at det vil komme tilknytningsavgift til Orkland kommune. Se betalingsregulativ til Orkland kommune. <https://www.orkland.kommune.no/vann-og-avloep.524334.no.html>  
Alle kostnader til dette påløper kjøper.  
Interessenter oppfordres til å kontakte Orkland kommune ved spørsmål rundt tilknytning eller andre forhold.

### **Regulerings og arealplaner**

Delarealer Delareal449 m  
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende  
OmrådenavnB  
Delareal192 m  
ArealbrukVeg,Nåværende  
OmrådenavnV

Eiendommen følger kommuneplan med formål Bolig. Kommuneplan ligger vedlagt salgsoppgave og det bes interessenter sette seg inn i disse.

Utskrift fra kommuneplan:

#### **2.1.1 Utnyttelsesgrad**

Utnyttelsesgraden settes til maksimum 35 prosent BYA på den enkelte tomt. Dersom det i

reguleringsplan er satt høyere utnytningsgrad vil denne gjelde.

I områder for boligbebyggelse på Orkanger, Evjen, Råbygda og Fannrem skal det ved regulering av

arealer på mer enn 3 daa være en arealutnyttelse på minimum fire boenheter per daa. Orkland kommune | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 | Bestemmelser med retningslinjer Side 26 av 48

#### **2.1.2 Garasjer/uthus**

Garasje/uthus tillates oppført med bebygd areal på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA, og mønehøyde opp til 5 meter.

På tomter med tomannsbolig kan det oppføres felles garasje på inntil 70 m<sup>2</sup> BYA, og mønehøyde 6

meter. Garasjen skal likevel ikke ha høyere mønehøyde enn bolighuset. Dersom det i reguleringsplan

er tillatt høyere BYA vil reguleringsplanen gjelde.

#### **2.1.3 Fortetting i nåværende boligbebyggelse**

Det regnes som fortetting når det etableres flere boenheter i eksisterende

småhusbebyggelse.

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

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

Retningslinjer:

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

Momenter som vurderes i fortettingssaker (ikke uttømmende):

- o estetikk - herunder strøkskarakter og tilpasning til eksisterende bebyggelse i byggestil, utforming, materialbruk, skala og form

- o antikvariske verdier

- o bokkvalitet både for omsøkt tiltak og eksisterende bomiljø

- o sol/skygge

- o innsyn/utsikt

- o teknisk infrastruktur

- o adkomst til ny- og eksisterende bebyggelse

- o skolekapasitet, skoleveg, lekearealer

- o tomtens bebyggbarhet, - topografi

- o eventuelle fravik fra plan- og bygningsloven eller arealplaner –

- dispensasjoner

\_\_NA\_\_ Deling av boligtomt til fortetting

For at deling av boligtomter til fortetting skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter

være minimum 500 m<sup>2</sup>.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med

vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,



samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 100 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

27 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

28 850 (Omkostninger totalt)

44 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

47 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 128 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 144 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 147 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 28 850

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

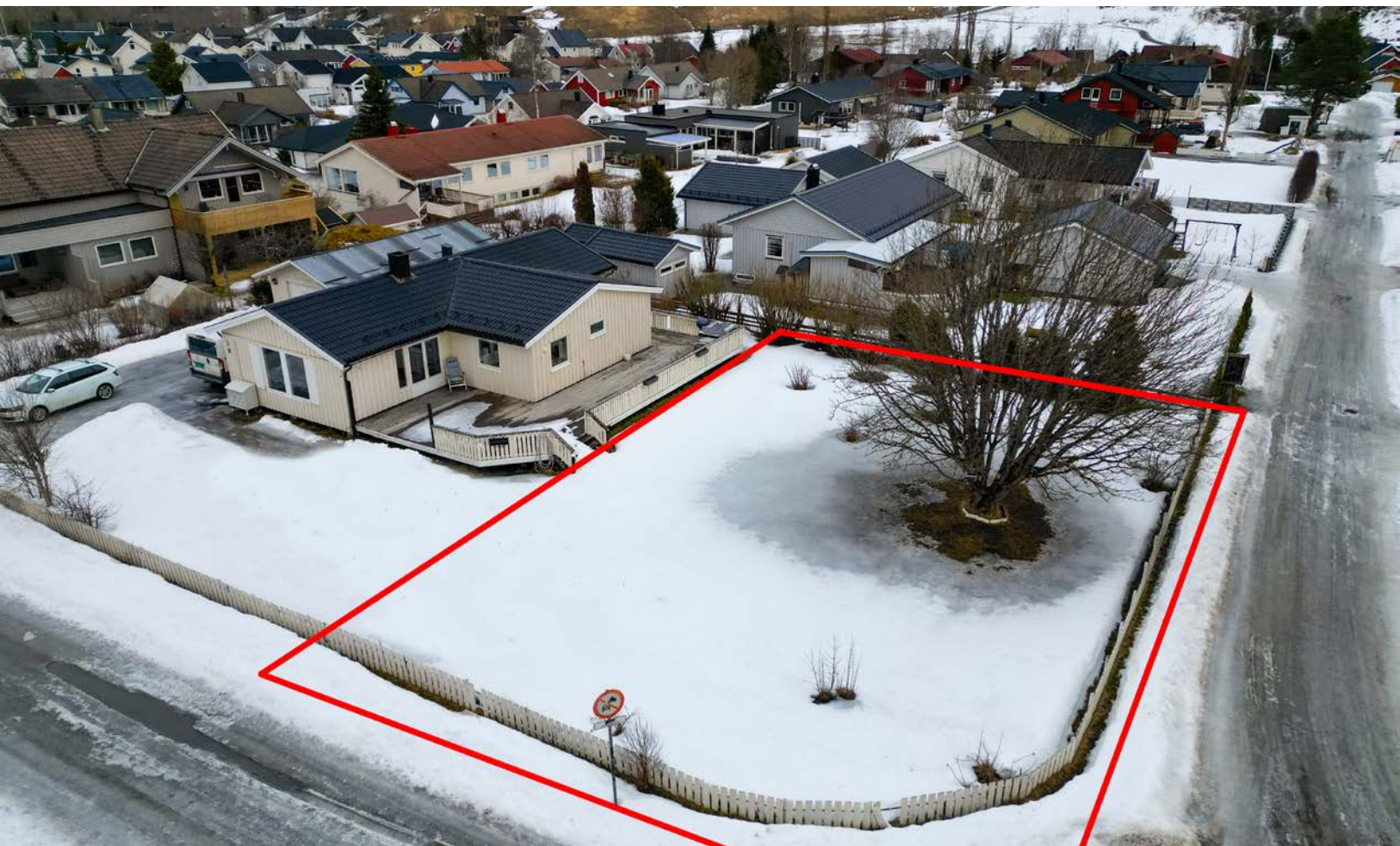
Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93

7300 Orkanger

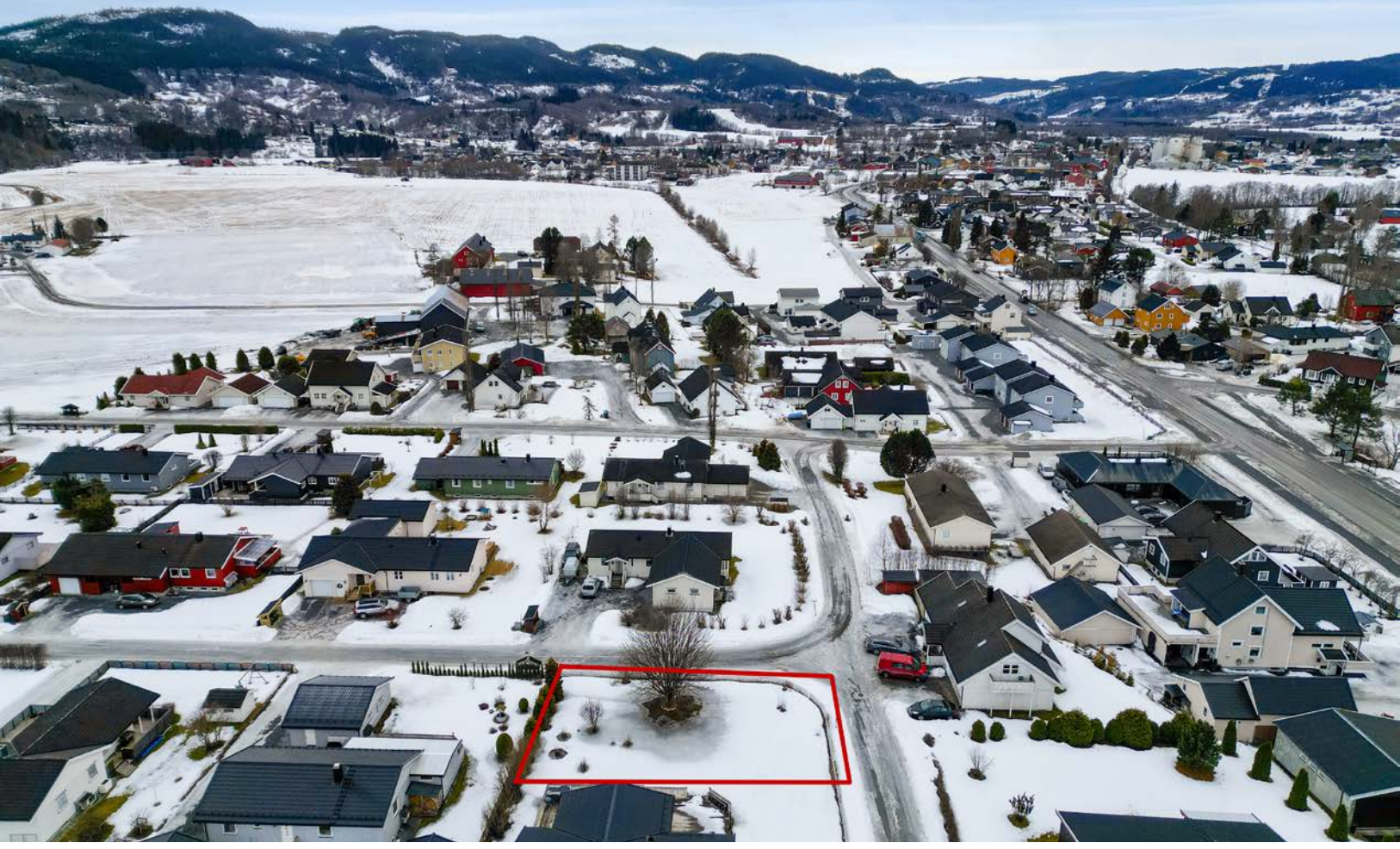
**Salgsoppgavedato**

12.03.2025









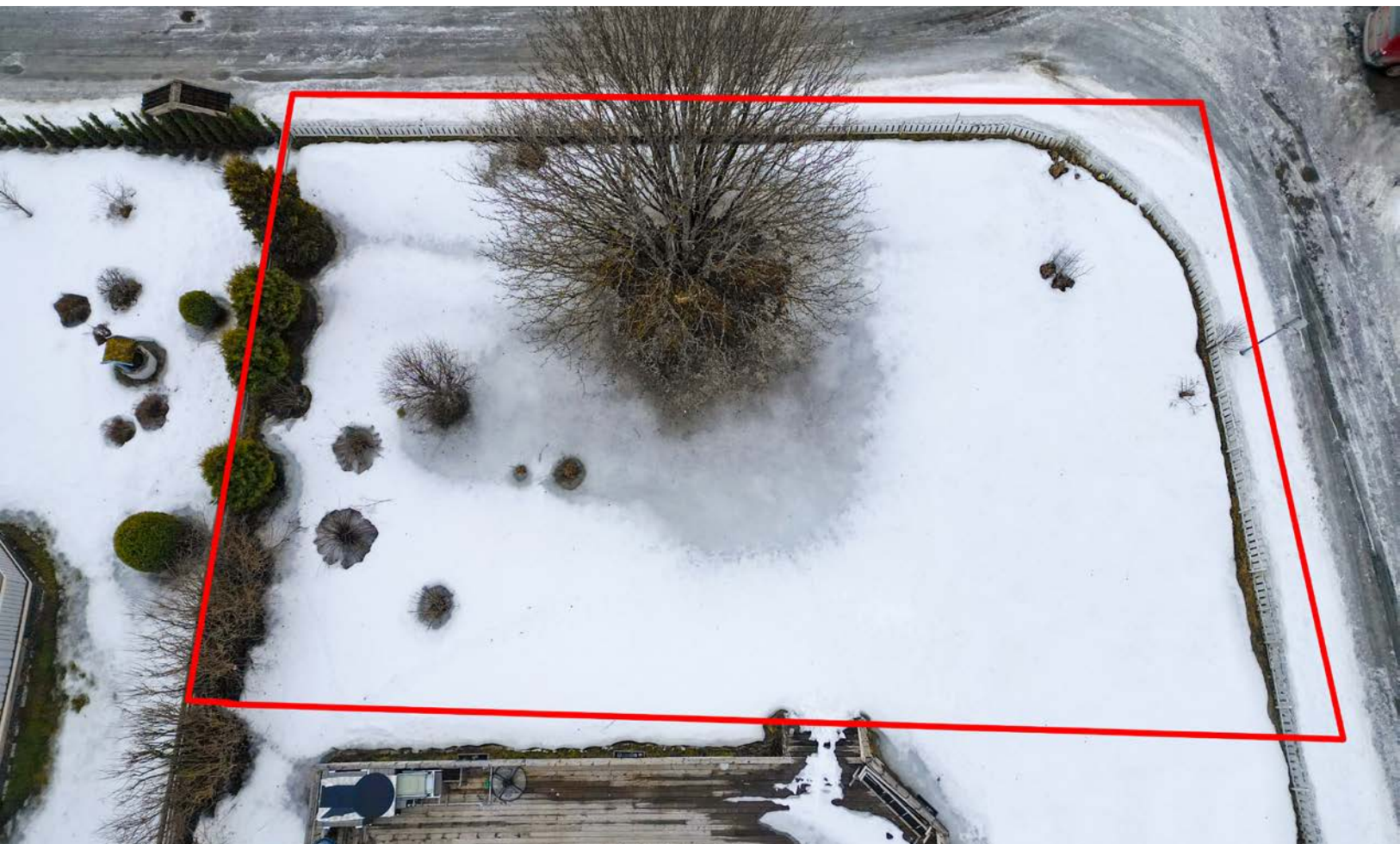




















# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Police/avtalenr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn

Selger 2 Fornavn  Etternavn

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1



- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevete i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja      Kommentar
18. Selges eiendommen med utleidel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja      Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja      Beskrivelse       Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja      Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja      Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja      Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringssekskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	21/2-25	Sted	Oranger
------	---------	------	---------

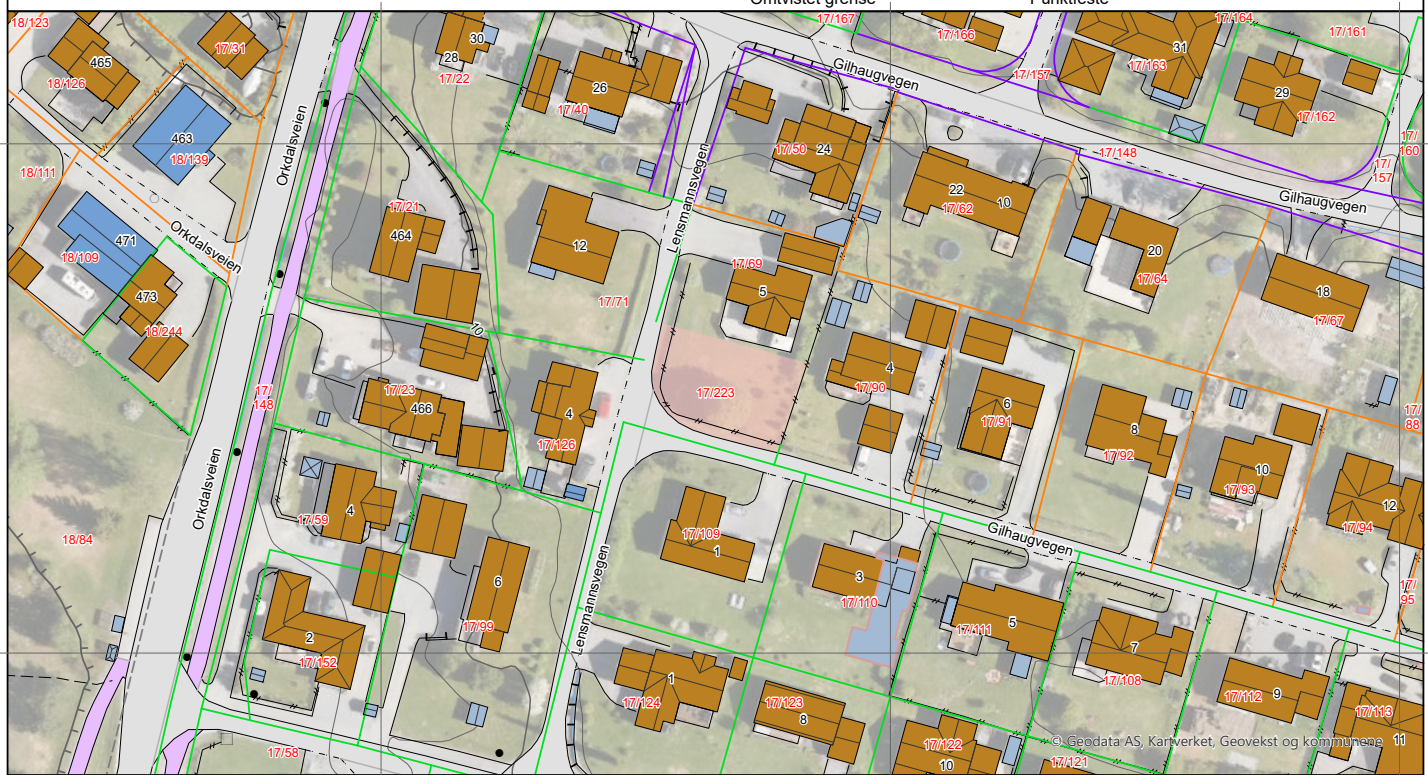
Signatur selger 1:

Hona Norell. Lyngård

Signatur selger 2:

**Eiendomsgrenser**

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

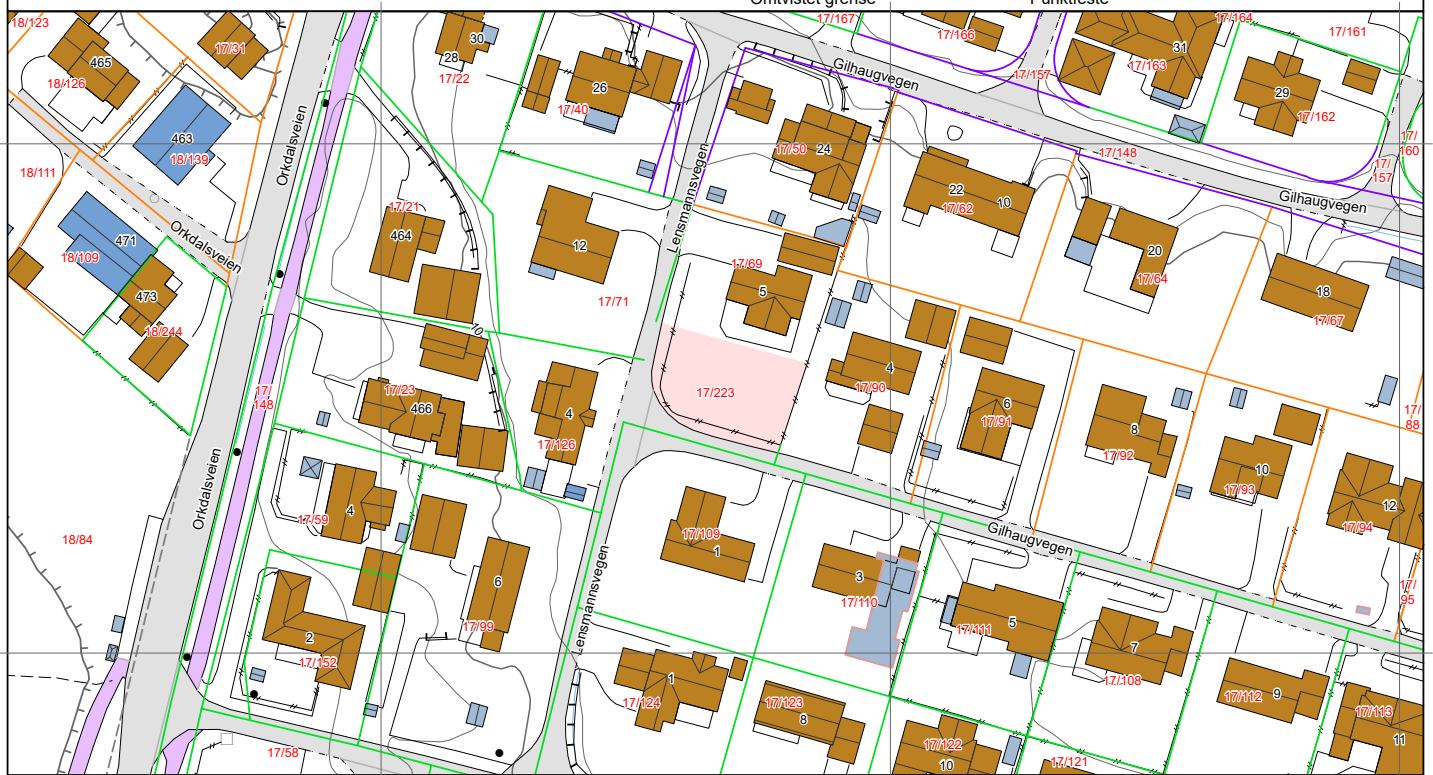


Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.










**Eiendomsgrenser**

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













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
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø



Orkland kommune

## Ledningskart

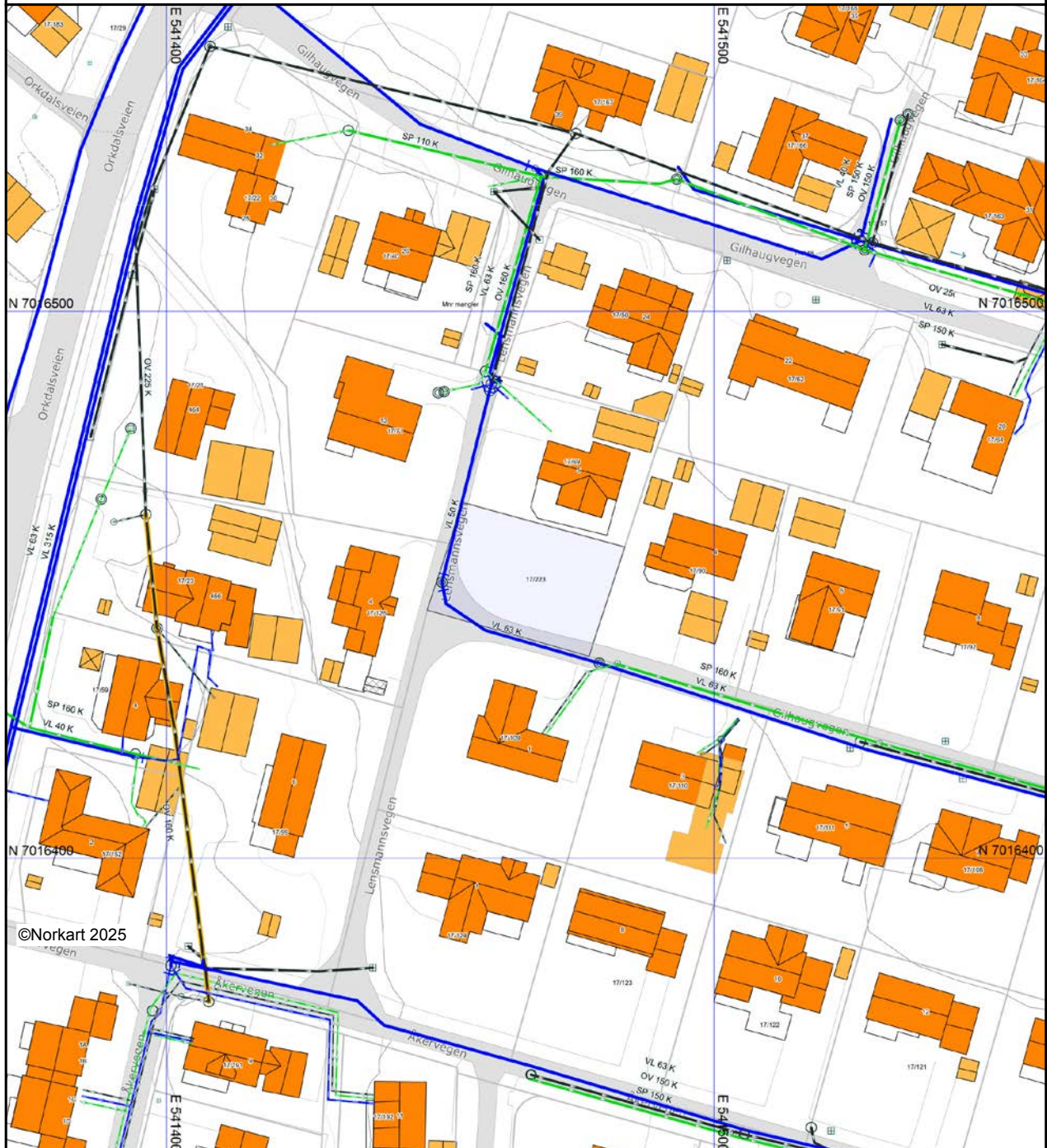
Eiendom: 17/23  
Adresse:  
Dato: 24.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

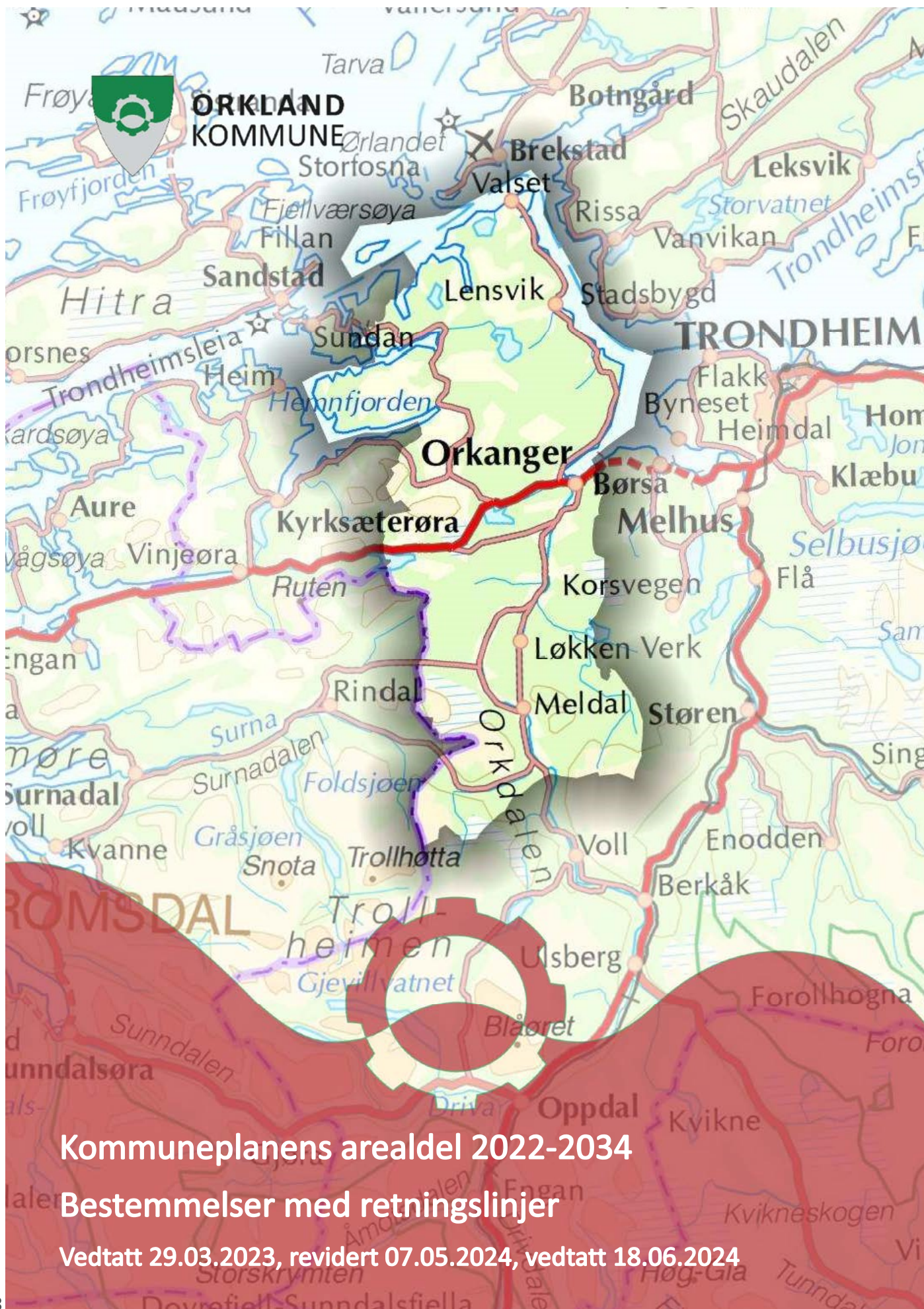
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2025

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.







# Innhold

---

Innhold	2
1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)	6
1.1 Forholdet til eksisterende planer	6
1.1.1 Forholdet til eksisterende kommuneplaner og kommunedelplaner (pbl § 11-9 punkt 1)	6
1.1.2 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner	6
1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)	7
1.2.1 Krav om ny reguleringsplan ved vesentlig fortetting i regulerte boligområder	7
1.2.2 Krav om ny reguleringsplan ved tiltak tilknyttet endret bruk innenfor sentrumsformål	7
1.2.3 Unntak fra plankrav	7
1.3 Forholdet til jordloven	7
1.4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, punkt 2 og § 17-2)	7
1.5 Krav til infrastruktur (pbl § 11-9 punkt 3)	8
1.5.1 Vann og avløp	8
1.5.2 Veg	8
1.5.3 Gatelys	8
1.5.4 Overvannshåndtering	9
1.5.5 Avfallshåndtering	9
1.6 Generelle krav til reguleringsplaner	10
1.6.1 FNs bærekraftsmål	10
1.6.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	10
1.6.3 Trafikkanalyse	10
1.6.4 Folkehelse	11
1.6.5 Sykkelsatsing	11
1.6.6 Kulturminner og kulturmiljø	11
1.6.7 Rekkefølgekrav	11
1.6.8 Naturmangfold, landskap og naturressurser (pbl 11-9 nr. 6)	11
1.7 Byggegrenser	12
1.7.1 Gjeldende byggegrenser	12
1.7.2 Sjø og strandsone	12
1.7.3 Vann og vassdrag	12
1.7.4 Byggeavstand fra offentlig veg	12
1.7.5 Avstand til Thamshavnbanen	13
1.7.6 Vann og avløpsledninger	13
1.8 Generelle bestemmelser for strandsonen (både sjø og vassdrag)	13
1.9 Funksjonskrav	13
1.9.1 Universell utforming	13

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

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



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

# 1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

---

## 1.1 Forholdet til eksisterende planer

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

Kommuneplanens arealdel erstatter følgende planer:

- Kommuneplanens arealdel Orkdal 2014-2026, vedtatt 29.10.2014, *planID 5059\_1638\_2014050*
- Kommunedelplan for næringsarealer Orkdal 2017-2029, vedtatt 25.10.2017, *planID 5059\_1638\_2017008*
- Kommuneplanens arealdel Meldal, vedtatt 20.06.2018, *planID 5059\_1636\_2017002*
- Kommuneplanens arealdel Snillfjord, vedtatt 27.09.2017 med mindre endring vedtatt 03.03.2021, *planID 5059\_1613\_2012004*
- Kommunedelplan Krokstadøra, vedtatt 30.06.2009, *planID 5059\_1613\_2001005*
- Kommuneplanens arealdel Agdenes vedtatt 20.03.2003, *planID 5059\_1622\_2003003*
- Kommunedelplan Lensvik, vedtatt 28.04.1998, *planID\_5059\_1622\_1998001*
- Kommunedelplan Vassbygda vedtatt 23.06.2010, *planID\_5059\_1622\_2008004*

### 1.1.2 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner

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

Følgende reguleringsplaner skal gjelde uavhengig av eventuell motstrid med kommuneplanens arealdel:

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



#### **Retningslinjer:**

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

## 1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

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

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

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



#### **Retningslinjer:**

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

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

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

### 1.2.3 Unntak fra plankrav

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

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

Det kreves ikke reguleringsplan for riving av bygninger og anlegg.

## 1.3 Forholdet til jordloven

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

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

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

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



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

### 1.5.1 Vann og avløp

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

#### 1.5.1.1 Krav til VA-anlegg som skal overtas av kommunen

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

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

Detaljert VA-plan kreves for alle større byggetiltak.

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

#### 1.5.1.2 Spredt avløp

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

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

#### 1.5.1.3 Private VA-anlegg

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

### 1.5.2 Veg

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

### 1.5.3 Gatelys

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

#### 1.5.4 Overvannshåndtering

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

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

##### 1.5.4.1 Krav til dokumentasjon om overvannshåndtering ved regulering

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

##### 1.5.4.2 Krav til dokumentasjon om overvannshåndtering ved søknad om tiltak

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



#### **Retningslinjer:**

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

#### 1.5.5 Avfallshåndtering

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

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

## 1.6 Generelle krav til reguleringsplaner

### 1.6.1 FNs bærekraftsmål

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

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

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



#### **Retningslinjer:**

Momenter som bør vurderes ved tiltak og ved regulering:

- a. Arealeffektivitet og mulighet for flerbruk
- b. Behovene til barn, unge, eldre og myke trafikanter
- c. Områdets egnethet med tanke på:
  - Unngå nedbygging av karbonlager (myr, skog mv.)
  - Lokal massebalanse og redusert tomtebearbeiding
- d. Byggematerialer med lavest mulig CO<sub>2</sub>-avtrykk
- e. Utslippsfrie byggeplasser med nullutslippsmaskiner og kjøretøy der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig
- f. Planområdet beliggenhet i forhold til kollektivtransport og sentrumsfunksjoner
- g. Ev. miljøprogram etter NS3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø

### 1.6.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

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



#### **Retningslinjer:**

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

### 1.6.3 Trafikkanalyse

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

#### 1.6.4 Folkehelse

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

Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår, og for virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder.

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



##### **Retningslinjer:**

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

#### 1.6.5 Sykkelsatsing

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

#### 1.6.6 Kulturminner og kulturmiljø

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

#### 1.6.7 Rekkefølgekrav

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

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

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

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



## 1.7 Byggegrenser

### 1.7.1 Gjeldende byggegrenser

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

### 1.7.2 Sjø og strandsone

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

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

### 1.7.3 Vann og vassdrag

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

#### 1.7.3.1 Unntak fra byggeforbudet

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

### 1.7.4 Byggeavstand fra offentlig veg

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

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

### 1.7.5 Avstand til Thamshavnbanen

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

### 1.7.6 Vann og avløpsledninger

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

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

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

Terrenginngrep, herunder uttak av skjellsand, er ikke tillatt.

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



#### **Retningslinjer:**

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

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

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

## 1.9 Funksjonskrav

### 1.9.1 Universell utforming

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

### 1.9.2 Uterom for bolig – minste uteoppholdsareal (MUA)

Bestemmelsene 1.9.2.1 – 1.9.2.5 gjelder for:

- nye reguleringsplaner
- ved fortetting i eksisterende områder

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

### 1.9.2.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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



#### **Retningslinjer:**

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

### 1.9.2.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) privat/Privat uteoppholdsareal

MUA privat skal være i direkte tilknytning til boligen.

### 1.9.2.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) felles/Felles uteoppholdsareal

Krav om MUA felles kommer i tillegg til krav om MUA privat, og gjelder for utbygging over 400 m<sup>2</sup> BRA eller flere enn fire bruksenheter.

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

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

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

#### 1.9.2.4 Krav til størrelse på MUA privat og MUA felles

	<b>MUA privat</b>	<b>MUA felles og lek</b>
Lavblokk/blokker	12 m <sup>2</sup> pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m <sup>2</sup> pr boenhet
Sosiale boformer		20 m <sup>2</sup> pr boenhet Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal
Kombinasjonsbygg	12 m <sup>2</sup> pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m <sup>2</sup> pr boenhet
Flerboligbygg	12 m <sup>2</sup> pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m <sup>2</sup> pr boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	50 m <sup>2</sup> per boenhet Minimum 35 m <sup>2</sup> skal være sammenhengende areal	25 m <sup>2</sup> pr boenhet
Enebolig	200 m <sup>2</sup> pr boenhet Minimum 75 m <sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på fire meter	
Tomannsbolig	150 m <sup>2</sup> per boenhet Minimum 75 m <sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på tre meter	
Utleieenhet	30 m <sup>2</sup> per boenhet Sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten	

#### 1.9.2.5 Minste uteoppholdsareal (MUA) lekeareal og felles

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

Lekeplasser bør ligge sentralt i reguleringsplanområdet.

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

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

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



### Nærlekeplass

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

Det stilles følgende krav til nærlekeplass:

- Minimumsstørrelse på nærlekeplass er 250 m<sup>2</sup> for 10 boenheter. For 5-9 boenheter er minimumsstørrelse 100 m<sup>2</sup>.
- Adkomst til nærlekeplass skal være universelt utformet.
- Hver nærlekeplass skal betjene maksimum 30 boenheter, og må lokaliseres sentralt blant de bruksenheterne den skal betjene.
- Nærlekeplassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.
- Nærlekeplasser skal ha minimum tre lekefunksjoner som huske, klatrestativ, sklie eller sandlekeplass. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for de minste barna.
- Nærlekeplasser skal i tillegg inneholde sitteplass med bord og benker.

### Kvartalslekeplass

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

Det stilles følgende krav til kvartalslekeplass:

- Minimumsstørrelse på kvartalslekeplass er 1500 m<sup>2</sup>.
- Kvartalslekeplassen skal betjene maksimalt 80 boenheter.
- Kvartalslekeplassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense dersom det ikke kan være sambruk med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende i nærheten.
- Kvartalslekeplasser skal inneholde minimum tre lekefunksjoner som mindre ballbane, ballvegg/-binge, lekeapparater, harde flater for sykling, kul/kant, en liten akebakke, klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, basketkurv. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for større barn i skolealder.
- Kvartalslekeplasser skal i tillegg inneholde sitteplass med bord og benker.
- Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for leke- og aktivitetsplasser.

### Aktivitetsareal

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

Det stilles følgende krav til aktivitets- og møteplass:

- Aktivitets- og møteplasser skal ha minimum fem lekefunksjoner tilpasset barn i skolealder som fotballbane, sykkelløype, areal for skilek, akebakke, klatrevegg/ apparat, skatelandskap.
- Den bør inngå som en del av grønnstrukturen.
- Aktivitets- og møteplassen skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
- Aktivitets- og møteplass skal være allment tilgjengelig.
- Minimumsstørrelse på aktivitets- og møteplass er 5 000 m<sup>2</sup>. Dette kan deles i to områder.
- Aktivitets- og møteplass skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.



#### **Retningslinjer:**

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

### 1.9.3 Bokkvalitet

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

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

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

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

### 1.9.4 Branntekniske krav ved prosjektering

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

### 1.9.5 Parkering

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

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

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

#### 1.9.5.1 Krav om garasje

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

### 1.9.5.2 Utforming av parkeringsplasser

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



#### **Retningslinjer:**

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

### 1.9.5.3 Krav til antall parkeringsplasser

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

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

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



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

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

Parkeringsplasser for virksomheters tjenestebiler kommer i tillegg til parkeringskravet.

#### 1.9.5.4 Krav til parkering under bakken eller i parkeringshus

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



#### **Retningslinjer:**

Ved vurdering av krav til parkering vektlegges følgende:

- Prosjektets funksjon
- Prosjektets størrelse
- Fremtidig byutvikling

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

### 1.10.1 Støy

#### 1.10.1.1 Støy og stille områder

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

### 1.10.1.2 Støyutredning

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

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

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

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

### 1.10.1.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

#### ○ Gul støysone

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

Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:

- ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres
- minimum 50 prosent av rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- alt uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha tilfredsstillende støynivå (Lden <55dB.)

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

#### ○ Rød støysone

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

### 1.10.1.4 Støyskjermingstiltak

Ved bevisst plassering av formål, utforming av terreng, bygninger og fasader, samt valg av materialer skal det tilstrebes å redusere behovet for støyskjermer.

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være så nært støykilden som mulig, ha minst mulig visuell og fysisk barrierevirkning og ha god tilpasning til steds karakteren.



#### **Retningslinjer:**

*Teknisk støy, for eksempel fra ventilasjonsanlegg, bør ikke rettes inn mot friområder og uteområder beregnet til rekreasjon, opphold og lek.*

*Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres nært boliger. Det bør vurderes støygrenser for aktivitet i tidsrommet 23-07 og på søndager og helligdager.*

### 1.10.1.5 Bygge- og anleggsfasen

Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i alle planforslag. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442 tabell 4 og 5 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen.

Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

### 1.10.2 Klima- og energidokumentasjon

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

Ved regulering skal forventede klimagassutslipp av arealbruk og tiltak innenfor planområdet vurderes. For planer som omfatter over 1 000 m<sup>2</sup> BRA eller andre større anleggstilltak skal det beregnes forventede klimagassutslipp.

Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring større enn 1 000 m<sup>2</sup> BRA skal dokumenteres med klimagassberegninger.

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



#### **Retningslinjer:**

- *Der det kreves klimagassberegninger utarbeides disse i henhold til prinsippene i NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger (med veileder P-806:2021). Videre gir de et grunnlag for å drøfte klimapåvirkning av ulike tiltak med kommunen, for å bidra til å finne løsninger med lavest mulig utslipp. Hva som skal dokumenteres skal avklares i oppstartsmøte for reguleringsplan og forhåndskonferanse for byggesaker.*
- *Klimagassberegninger bør også leveres ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg større enn samlet 200 m<sup>2</sup> BRA.*
- *Med anleggstilltak menes f.eks. bygging av veg, bruer, gang- og sykkelbane og etablering av ledningsnett for vann- og avløp.*
- *Ved omdisponering av areal kan Miljødirektoratets verktøy for klimagassberegninger brukes:  
<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner/beregne-effekt-av-ulike-klimatiltak/>*
- *Kommunen kan føre tilsyn med utførte klimagassberegninger.*

### 1.10.3 Fjernvarme og energiløsning

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1 000 m<sup>2</sup> oppvarmet BRA, skal energibehov og energiforsyningsløsning (energiplan) dokumenteres. Det er behov for å redusere bruk av elektrisk energi til oppvarming, og alternative varmekilder bør prioriteres.

I konsesjonsområdet til Orkland Energi Varme AS er det tilknytningsplikt for nye boliggrupper på minimum åtte enheter, enkeltbygg og hovedombygginger større enn 400 m<sup>2</sup> BRA. Nye bygg må påregne anleggsbidrag. Før prosjektering av VVS starter må byggherre gjøre seg kjent med Orkland Energi Varme AS sine teknisk e-krav til kundefanlegg.

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

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



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

#### 1.10.4 Lysforurensning

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

#### 1.10.5 Grunnforurensning

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

#### 1.10.6 Massehåndtering og matjord

##### 1.10.6.1 Generelt

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

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

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

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

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

### 1.10.6.2 Bevaring av matjord

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

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



**Retningslinjer:**

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

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

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

### 1.10.7 Fremmede organismer

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

### 1.10.8 Karbonrike naturtyper

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



**Retningslinjer:**

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

### 1.10.9 Snødeponi

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



#### **Retningslinjer:**

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

### 1.10.10 Vann og vassdrag – gjenåpning av bekker

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

### 1.10.11 Flomsone langs Orkla

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

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

### 1.10.12 Flomveger

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

### 1.10.13 Havnivåstigning

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



### 1.10.14 Naust

Naust skal plasseres slik at fri ferdsel sikres.



#### **Retningslinjer:**

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

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

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

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

## 2 Bebyggelse og anlegg

---

### 2.1 Boligbebyggelse pbl § 11-10, punkt 1

#### 2.1.1 Utnyttelsesgrad

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

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

### 2.1.2 Garasjer/uthus

Garasje/uthus tillates oppført med bebygd areal på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA, og mønehøyde opp til 5 meter. På tomter med tomannsbolig kan det oppføres felles garasje på inntil 70 m<sup>2</sup> BYA, og mønehøyde 6 meter. Garasjen skal likevel ikke ha høyere mønehøyde enn bolighuset. Dersom det i reguleringsplan er tillatt høyere BYA vil reguleringsplanen gjelde.

### 2.1.3 Fortetting i nåværende boligbebyggelse

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

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

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



#### **Retningslinjer:**

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

*Momenter som vurderes i fortettingssaker (ikke uttømmende):*

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

#### 2.1.3.1 Deling av boligtomt til fortetting

For at deling av boligtomter til fortetting skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 500 m<sup>2</sup>.

For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 800 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Bestemmelser til enkeltområder - boligformål

### 2.2.1 Boligområder vest for fylkesveg 710 i Råbygda (B1)

Området kan ikke bygges ut før:

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

### 2.2.2 Ustjåren (B2)

Det kan kreves felles områderegeringsplan med næringsarealet Ustmarka N8.

Området kan ikke bygges ut før:

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

### 2.2.3 Svorkmo (B3)

Utnyttelse: minimum 15 boliger.

### 2.2.4 Haugaråa (B4)

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

Det kreves ikke reguleringsplan.

### 2.2.5 Berganesveien/Granåshaugen (B5)

Det kreves ikke reguleringsplan.

### 2.2.6 Sundlibakkan (B6)

Det kreves samlet reguleringsplan for hele området.

Området kan ikke bygges ut før

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

### 2.2.7 Boligområde øst for Kvamsbekken på Fannrem (B7)

Området kan ikke bygges ut før

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





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

### 2.3.1 Vann og avløp

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

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

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

#### 2.3.2.1 Plassering av tomter

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

#### 2.3.2.2 Tomtestørrelse

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

#### 2.3.2.3 Utnyttingsgrad

- Samlet tillatt bruksareal er 150 m<sup>2</sup> BRA.
- Samlet tillatt bebygd areal er 200 m<sup>2</sup> BYA inkludert biloppstillingsplasser.
- Innenfor hver tomt tillates en fritidsboligenhet.
- Inntil ett sekundærbygg kan være anneks uten alle hovedfunksjoner.

#### 2.3.2.4 Landskap og estetikk

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

### 2.3.2.5 Krav til infrastruktur

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



#### **Retningslinjer:**

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

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



#### **Kjøreveger:**

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

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



#### **Gangveger og turveger:**

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



#### **Adkomststier:**

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



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

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

### 2.3.3 Bestemmelser til enkeltområder i Resdalen

#### F1 Langliåsen

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

Ved en reguleringsendring skal følgende føringer legges til grunn

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

#### F2 Hattan

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

## 2.4 Sentrumsformål

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

### 2.4.1 Fellesbestemmelse sentrumsformål Orkanger sentrum

#### Bebyggelse med fasade mot Orkdalsveien

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

### 2.4.2 Bestemmelser til enkeltområder, sentrumsformål

#### 2.4.2.1 Sentrum nord (S1) Orkanger (politistasjon)

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



#### **Retningslinjer**

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

#### 2.4.2.2 Sentrumsgata (S2) Orkanger

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

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

Ark og takopplett ut mot Orkdalsveien er ikke tillatt.

Minimum BYA er 60 prosent.

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



#### **Retningslinjer:**

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

#### 2.4.2.3 Bårdshaugsvingen (S5) Orkanger

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

Minimum 9 meter, maksimum 11 meter gesims/mønehøyde.

#### 2.4.2.4 Sentrum Sør (S6) Orkanger

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

Minimum 9 meter maksimum 16 meter gesims/mønehøyde.

#### 2.4.2.5 Sentrum (S7) Orkanger

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

#### 2.4.2.6 Sentrum Øst S8 Orkanger

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



#### Retningslinjer:

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

#### 2.4.2.7 Fannrem sentrum S12

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

#### 2.4.2.8 Grefstad (S13) Meldal

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

#### 2.4.2.9 Meldal sentrum (S14)

Etablering av nye boenheter i første etasje er tillatt.



## 2.5 Kjøpesenter

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

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

### 2.6.1 Krav om reguleringsplan for campingplasser

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

### 2.6.2 Unntak fra søknadsplikt for parsellerte campingplasser

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

## 2.7 Råstoffutvinning

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

### Fossflata

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

### Rikstad

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

## 2.8 Næringsbebyggelse (N)

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

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

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

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



### **Retningslinjer:**

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

## 2.8.1 Bestemmelser for enkelte områder

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

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



**Retningslinjer:**

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

### 2.8.1.2 Grønøra øst, øst for Grønørveien (N5)

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



**Retningslinjer:**

*Beverting, hotell/overnatting, vegserviceanlegg samt annen næring som messehall og konferansesenter tillates ikke.*

### 2.8.1.3 Furumoen

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

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

### 2.8.1.4 Mosøyan (N7)

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

### 2.8.1.5 Ustmarka (N8)

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

Gjennom regulering av næringsområdet må adkomst til boligområdet sikres.

### 2.8.1.6 Grusbanen (N9)

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

### 2.8.1.7 Ulvstubbakkan (N10)

#### **Ulvstubbakkan 981/12**

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

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

Det må utarbeides en rapport for området som dokumenterer så langt det lar seg gjøre hvilke verdier som mulig kan ha vært i området, samtidig som det må gjøres kartlegginger iht.

Miljødirektoratets instruks for å finne eventuelle restverdier. Dersom utredningen viser at myrrealene er av betydelig verdi for vannhusholdningen og miljøverdiene i bekken, må omfanget av utbygging tilpasses dette. I områder hvor det har vært tatt ut skog skal utbygging vurderes som om området er intakt.»

## 2.9 Idrettsanlegg

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

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

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

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

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

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

#### 2.10.1 Kombinert formål forretning/næringsbebyggelse

##### 2.10.1.1 Laksøra og Beitøra (BKB1)

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

Plasskrevende varer er:

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

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

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

#### 2.10.1.2 Del av Beitøra (Nardo bil og Møller bil)

Minimum utnyttingsgrad er 50 % BYA og maksimum er 85 %. Maksimum 25 % av tomteareal utenfor byggegrenser mot vei kan brukes til bakkeparkering.

Minimum byggehøyde er 9 meter. Det skal legges til rette for parkering i flere plan.

Nye bygg skal prosjekteres og bygges slik at de kan påbygges i høyden.

Ny parkering utenfor byggelinjer mot vei skal tilrettelegges på minimum 2 nivå.

#### 2.10.1.3 Masseuttak og industri øst for Thamshavn (BKB2)

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

Detaljhandel tillates ikke.

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for dette området og tilgrensende næringsareal i Skaun kommune (Viggja Næringspark). Utbyggingen av området skal skje gradvis i tråd med angitte byggetrinn (BKB2\_1, BKB2\_2, BKB2\_3) i plankartet, og på en måte som ivaretar skogressursene i området lengst mulig.

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

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

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

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

#### 2.10.1.4 Massedeponi

Godkjent reguleringsplan skal foreligge før deponiet tas i bruk.

Skjenalddalen

Arealet skal dyrkes opp etter avslutta deponi.

#### 2.10.1.5 Massetak Snoen

Godkjent reguleringsplan skal foreligge før massetaket åpnes. Arealet skal tilbakeføres til fulldyrka jord etter endt uttak.

Minst halvparten av arealet skal til enhver tid være i drift.

Det skal utarbeides matjordplan.



### 2.10.2 Vindkraftanlegg Geitfjellet

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

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

---

### 3.1 Havn

Etablering av kai, brygge og andre konstruksjoner krever reguleringsplan.

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

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

---

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

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

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

---

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

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



#### **Retningslinjer:**

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

### 5.2 LNFR b - Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse **Spredt boligbebyggelse**

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

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

- Avstand fra tiltak til fulldyrka jord, på eiendom som er fradelt skal være minst 4 meter
- Maksimalt samlet bebyggd areal (BYA) for garasjer/uthus er 120 m<sup>2</sup>

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

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

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

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

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



**Retningslinjer:**

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



## Spredt fritidsbebyggelse:

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

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

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

---

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

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

Akvakultur tillates ikke andre steder enn for underformål akvakultur.

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



#### **Retningslinjer:**

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

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

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

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

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

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

## 6.2 Brygger og flytebrygger til fritidsformål i sjø og innsjøer

### 6.2.1 Etablerte brygger

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

### 6.2.2 Nye brygger

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

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

Ved regulering gjelder følgende krav:

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



#### **Retningslinjer:**

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

## 6.3 Akvakultur

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

## 6.4 Friluftsområde

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

## 6.5 Havneområde i sjø

Etablering av kai, brygge og andre konstruksjoner krever reguleringsplan.

## 6.6 Småbåthavn

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

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

I småbåthavner skal det tilrettelegges for kildesortering av avfall.

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



#### **Retningslinjer:**

*I detaljreguleringsplan skal det redegjøres for:*

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

## 6.7 Drikkevann

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

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

---

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

#### 7.1.1 Sikringszone nedslagsfelt drikkevann (H110)

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

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

#### 7.1.2 Faresone høgspentlinjer

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

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

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

### 7.1.3 Faresone brann-/eksplosjonsfare

Det kan bare tillates etablering av installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten.

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

Grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

### 7.2.1 Hensynssone kulturmiljø (H570):



#### **Retningslinjer:**

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

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

### 7.2.2 Hensynssone landbruk (H510)



#### **Retningslinjer:**

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

### 7.2.3 Hensynssone reindrift (H520)



#### **Retningslinjer:**

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

## 7.3 Sikringsone fortøyninger for akvakulturanlegg (H190)

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



## Vedlegg 1 - Definisjoner

### **Småhusbebyggelse**

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

### **Frittliggende småhusbebyggelse**

Består av eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger:

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

### **Konsentrert småhusbebyggelse**

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

### **Flerboligbygg**

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

### **Kombinerte bygg**

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

### **Lavblokk-/blokkbebyggelse**

Bygning med fire eller flere boenheter, med tre eller flere målbare plan.

### **Anneks**

Uthus beregnet til beboelse, som ikke inneholder alle hovedfunksjoner.

### **Hovedfunksjoner**

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

### **Hovedbruksenhet**

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

### **Utleieenhet**

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

**Boenhet**

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

**Takterrasse**

Oppholdsareal uten overdekning på et flatt tak.

**BYA og BRA**

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

**Overvann**

Tak- og overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann.

**Flomveg**

Trasé som leder overvann til en resipient.

**Lokal overvannshåndtering**

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

**Naust**

Bygning som skal brukes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

**Brygge**

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

**Flytebrygge**

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

**Moring**

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

**Havn**

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

**Bølgebryter**

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

**Molo**

Et byggverk i sjøen for å beskytte havneområdet mot bølger.

**Pir**

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

**Kai**

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

**Småbåthavn/ marina**

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

**Utrigger**

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

# Nabolagsprofil

5059-17/223/0/0 - Nabolaget Orkdal - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

🚏 Fannremsmoen Linje 310, 410, 460, 4101	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 🚗
✈️ Ørland lufthavn	1 t 36 min 🚗

## Skoler

Grøtte skole (1-10 kl.) 452 elever, 31 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Evjen skole (1-7 kl.) 158 elever, 13 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	19 min 🚶 1.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

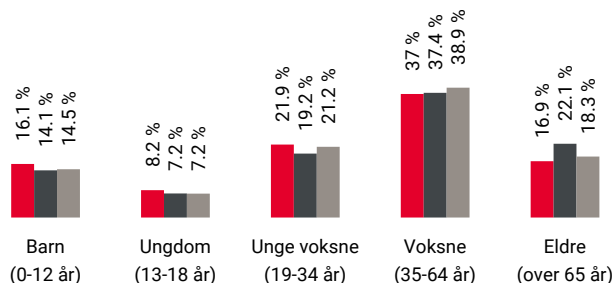
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Orkdal	1 224	514
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Evjen barnehage (0-5 år) 124 barn	25 min 🚶 1.9 km
Grøtte barnehage (1-5 år) 172 barn	5 min 🚗 2.1 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min 🚗 4.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Fannrem PostNord	14 min 🚶 1 km
Rema 1000 Orkanger PostNord	5 min 🚗 3.6 km



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 2025



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Trafikk

Lite trafikk 87/100

## Sport

	Fannremsmoen idrettsanlegg Fotball, friidrett, sandvolleyball	4 min	0.3 km
	Fannremsmoen ballbinge Ballspill	4 min	0.3 km
	Max-gym Orkanger	5 min	
	3T-Orkanger	6 min	

## Boligmasse

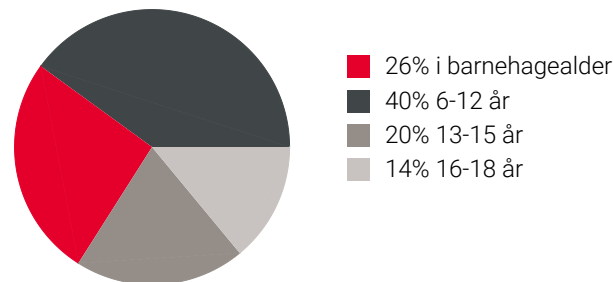


- 78% enebolig
- 7% rekkehus
- 15% annet

## Varer/Tjenester

	AMFI Orkanger	6 min
	Apotek 1 Fannrem	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

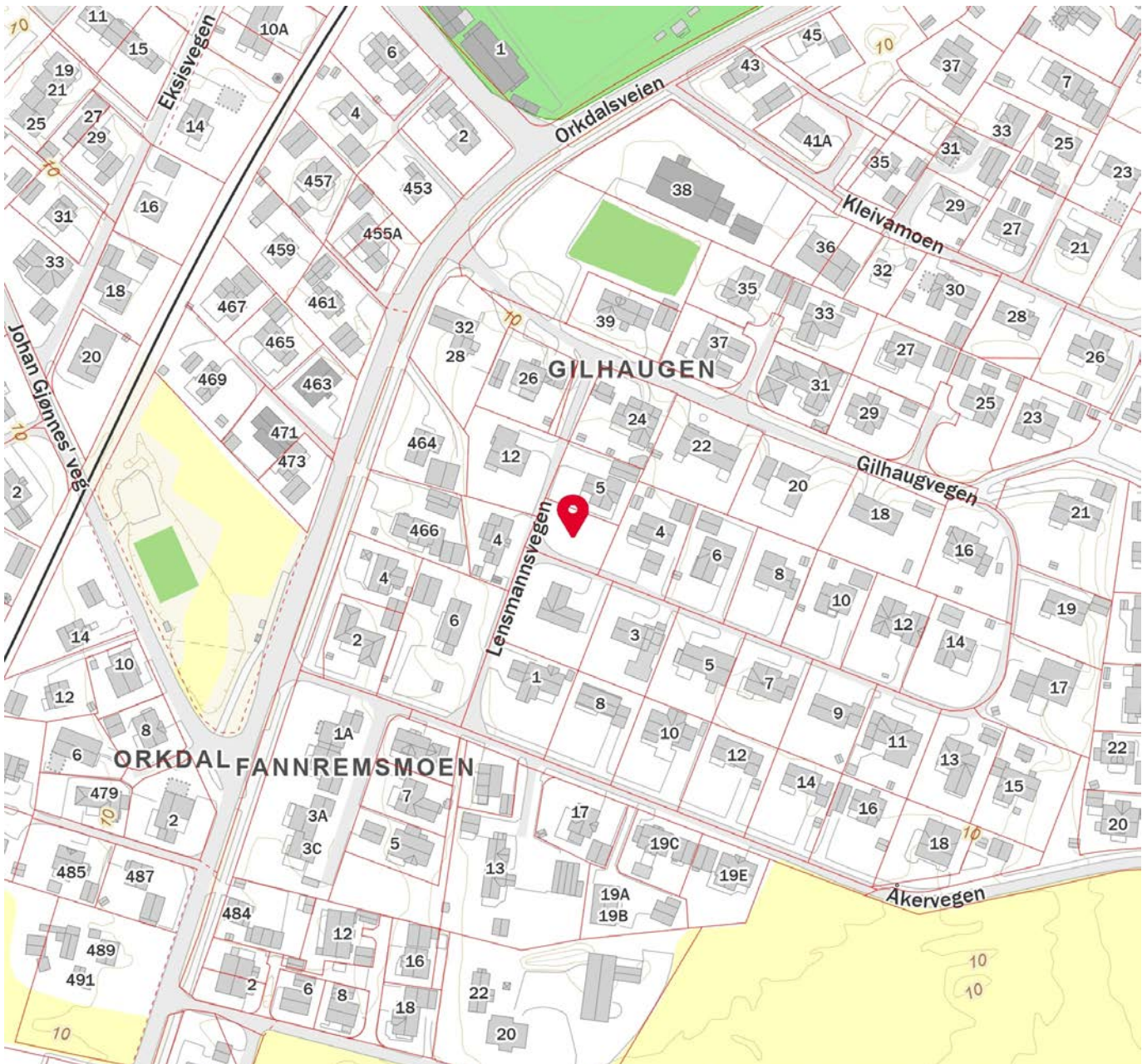


0% 43%

- Orkdal
- Orkanger/Fannrem
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





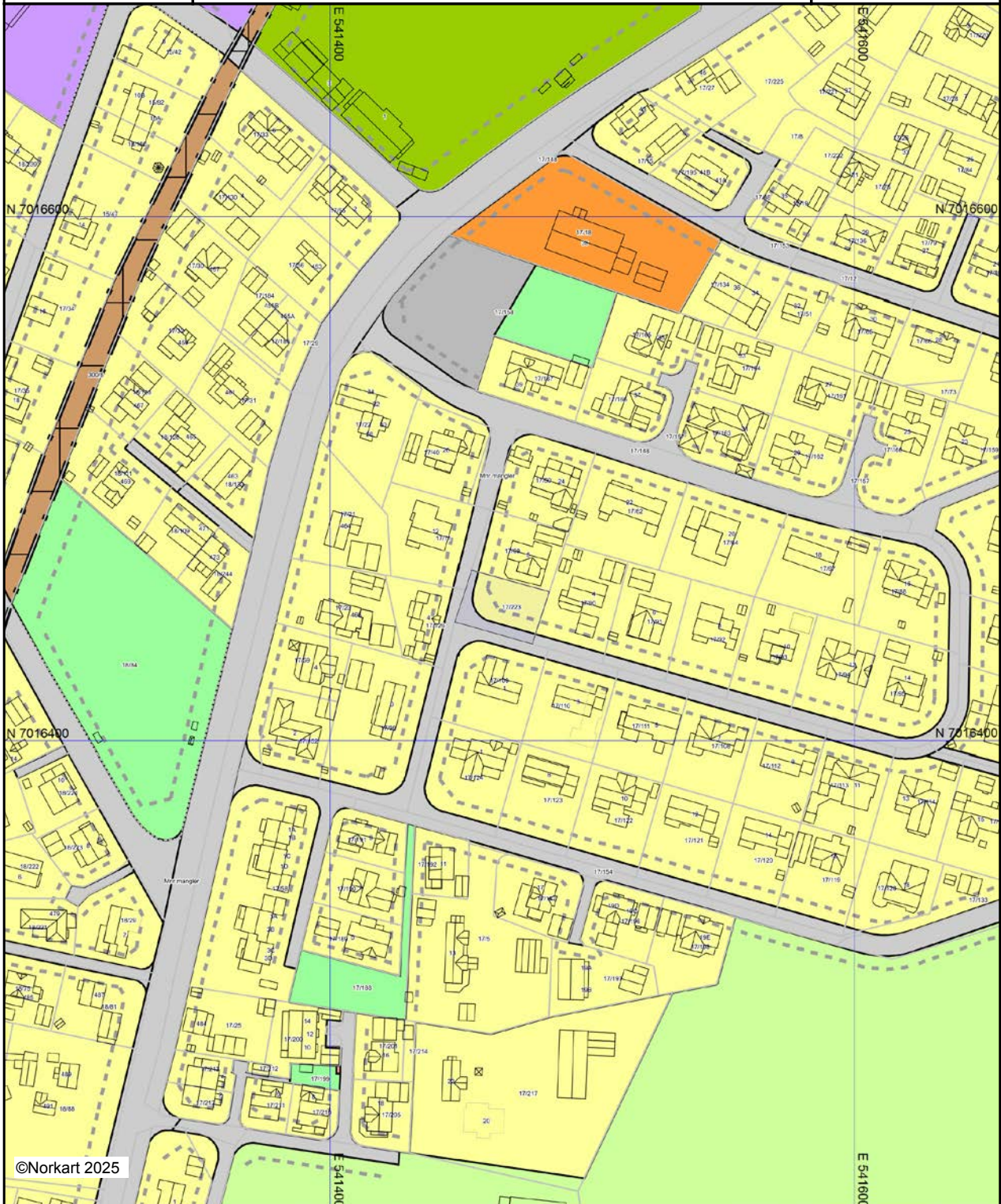
Orkland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 17/223  
Adresse:  
Dato: 24.02.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025



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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Byggegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Lensmannsvegen tomt  
7320 FANNREM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tor Håkon Skogstad

**Telefon:** 904 03 103  
**E-post:** tor.hakon.skogstad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre