



Vedlegg F1

Tiltak: Ny enebolig
Tiltakshaver: Emil Grøtte
Tiltaksadresse: Anders Haarstads veg 4B, 7072 Heimdal
Gbnr.: 315/88/0/0

SØK: Konseptus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 16.04.2026

FØLGEBREV FOR TILTAKET

Ny enebolig

Bakgrunn

Redegjørelsen omfatter oppføring av en ny frittliggende enebolig på eiendom gnr./bnr. 315/88 i Trondheim kommune. Eiendommen er nylig fradelt gjennom godkjent delesak, hvor tomtens egnethet til boligformål, herunder overordnet utnyttelse, adkomst og plassering, allerede er vurdert av kommunen. Tiltaket viderefører denne avklaringen og innebærer en naturlig videreføring av eksisterende bebyggelsesstruktur i området.

Areal- og reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsbestemmelser er r0012.

Gjeldende kommuneplan er Trondheim kommunes arealdel.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan.

Eiendommen er avsatt til frittliggende boligbebyggelse i gjeldende regulerings- og kommuneplan.

Beskrivelse av tiltaket

Ansvarlig søker ønsker med dette å redegjøre for hva som skal utføres.

Prosjektet er oppføring av et nytt småhus i tiltaksklasse 1. Det søkes om tillatelse til oppføring av en enebolig med hovedetasje, kaldt loft og underliggende kjeller.

Hovedetasjen inneholder boligens oppholdsrom, mens loftet leveres som kaldt loft uten bruksareal og uten tilrettelegging for varig opphold. Kjelleretasjen etableres som en råkjeller og vil kun inneholde bodarealer.

Boligen oppføres som et prefabrikkert Älvsbyhus med tradisjonell utforming, med saltak og en enkel volumoppbygging som er vanlig i området. Bebygd areal (BYA) for boligen er 128 m², med tillegg av 36 m² parkering på terreng. Sykkelparkering etableres under tak ved inngangspartiet.

Huset er en tidløs klassisk bolig fra Älvsbyhus med tømmermannspanel. Det er kjøkken, stue, vaskerom, hall, bad, WC og 2 soverom. Takvinkel er 34 grader.

Tiltaket skal bygges på en kjelleretasje som ikke er en del av Älvsbyhus sin leveranse. Loftet blir av Älvsbyhus levert som et kaldt loft og tilgang til loftet skjer via en isolert loftsluke. Loftet kan ikke benyttes til varige oppholdsrom i dette tiltaket.

I hovedetasjen monteres det vannbåren radiatorvarme. Krav om skorstein kan derved frafalles, jmfør unntaksbestemmelser TEK 17 § 14.4.

Tiltaket innehar etter ansvarlig søkers skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Tomtens form og beskaffenhet gjør at den enkelt kan bebygges, og at denne boligen passer godt. Boligen plasseres i et naturlig noe fallende terreng, hvor en kjelelretasje er naturlig. Deler av terreng rundt boligen vil fylles opp av fyllmasse fra arbeidet med opparbeidelse av såle og sokkel, og tilkjøring av pukk. Oppføring av bolig medfører ikke vesentlige terrengendringer og store landskapsinngrep ved at det bygges med kjeller. Tiltaket kan gjennomføres innenfor alle bestemmelser i regulerings- og kommuneplan. Byggets plassering og fotavtrykk vil kunne føye seg godt inn i både terreng og bebyggelses-strukturen i området.

Det er lagt vekt på å bevare tomtens mange fine kvaliteter i størst mulig grad, samt at nytt bygg innlemmes som del av et opparbeidet og pent boligområde. En enebolig vil ikke bli til vesentlig sjenanse for naboer når det gjelder utsikt, og sol- og skyggeforhold.

Dagens situasjon av området

Boligområde er preget av en variert villabebyggelse. Områdets karakter skal bevares, noe dette tiltaket støtter oppunder.

Område består av relativt variert og organisk bebyggelse, uten noe fast bebyggelsesform annet enn det som bestemmes i reguleringsbestemmelsene.

Området består av småhusbebyggelse.

Dagens situasjon av eiendom

Tomt heller fra vest mot øst. Eiendommen er delvis jord- og gressdekket.

Tomtestørrelse er på ca. 736 m².

Bebyggelse på eiendommen

Eiendommen er bebygd med en redskapsbod som rives. Dette er omtalt i delesak 25/38106.

Dispensasjon

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket skal nabovarsles.

Forhold til reguleringsbestemmelser - etasjeantall

Reguleringsbestemmelsene angir at bebyggelsen ikke skal overstige 2 etasjer. Bestemmelsen inneholder imidlertid ingen nærmere definisjon av hva som skal regnes som etasje.

Tiltaket er prosjektert med én hovedetasje og et kaldt loft, hvor loftet ikke er innredet og ikke kan benyttes til varig opphold. Kjelleretasjen ligger i sin helhet under terreng og kjellerens fasader er ikke i sin helhet synlig fra noen sider. Kjelleren inneholder utelukkende tilleggsdel i form av bodarealer og oppfyller ikke slik det er forelagt nå krav til varig opphold etter TEK17, herunder krav til dagslys, takhøyde og rømningsforhold.

Etter både historisk og gjeldende regelverk for beregning av etasjeantall, herunder byggeforskrifter fra 1969, 1985 og frem til dagens TEK17, skal kjeller som ligger under terreng og kun inneholder tilleggsdel ikke medregnes i etasjeantallet. Dette prinsippet har vært gjennomgående i norsk byggeskikk over lang tid og må legges til grunn ved tolkning av eldre reguleringsplaner som ikke selv definerer etasjebegrepet.

Det vises i denne sammenheng til flere eksisterende boliger innenfor samme planområde og nærområde, herunder Anders Haarstads veg 1, 1B, 2, 3, 4 (eksisterende bolig), 5B, 7 og 11A, Jarveien 1, 2, 3A, 4, 4C, 5A, 9, 13, 14A, 14B, 14C, 15, 17, 19A, 21A, samt Vestre Rosten 1C, 1D og 1H, 5, 9, 13B og Johan Tillers vei 20A og 26B. Dette er bare noen av svært mange eksempler. Disse boligene er oppført med tilsvarende etasjeoppbygging med hovedetasje, loft og underliggende kjeller, uten at dette er vurdert å være i strid med reguleringsbestemmelsens begrensning til to etasjer. Dette underbygger hvordan etasjebegrepet praktiseres i området og hvordan reguleringsbestemmelsen er forstått over tid.

Reguleringsbestemmelsens formål med begrensning til to etasjer må forstås som en begrensning av bygningens volum og høyde, og ikke som en begrensning på antall plan isolert sett. Tiltaket holder seg innenfor de volum- og høyderammer som er vanlig i området, og vil ikke fremstå som en bygning med mer enn én hovedetasje over terreng.

På denne bakgrunn vurderes tiltaket å være i samsvar med reguleringsbestemmelsens krav til etasjeantall.

Estetiske redegjørelse - PBL §29 – Utforming av tiltak, visuelle kvaliteter

Tiltaket vil ha slektskap med nabobebyggelse og være i tråd med retningslinjer i byggeskikk, estetikk og stedsutforming. Arkitektonisk utforming, volum, høyder, materialbruk, farger, landskapsbearbeiding, landskapstilpasning av bebyggelsesstruktur og infrastruktur m.m. i området er ivarettatt. Bygget innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tilpasning til omkringliggende bebyggelse er bevisst utformet slik at nye og eksisterende bygninger samlet danner en helhet. Se vedlegg «F3-Estetisk redegjørelse».

Bebyggelsens form

Tiltaket tilfredsstillende området bebyggelsesstruktur hvor det er boliger med saltak. Takgraden er 34 grader, og det er bevist unngått arker, slik at man holder seg innenfor høydebestemmelser.

Bebyggelsens form er i det hele tatt enkel og nøktern.

Utnyttelsesgrad

Tiltaket er vurdert opp mot bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 23.5 for byggesone 3 – øvrige byområder.

Grad av utnytting er tilpasset området strøkskarakter, hvor bebyggelsen i hovedsak består av frittliggende eneboliger med tilsvarende volum og fotavtrykk. Tiltaket viderefører denne strukturen og representerer ikke en utnyttelse som avviker fra det som er vanlig i området.

Se vedlegg «F2-Arealberegninger» for beregningsunderlag.

Uteoppholdsarealer

Målbart uteoppholdsareal er tilgjengelig areal som ikke er bebygget eller benyttet som kjørevei eller som er brattere enn 1:3. Uteoppholdsarealene har mindre støynivå enn 55 dB(A) og er ikke smalere enn 4 meter. Det er totalt 360 m² uteoppholdsarealer hvor 140 m² er i hvit støysone.. Arealplanens krav til MUA er oppfylt. Se vedlegg «F2-Arealberegninger» og «D2-Utomhusplan».

Høyder og avstander

Ny enebolig er innenfor bestemmelsene for gesims- og mønehøyde.

- Gesimshøyde er 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng beregnet ut ifra Veiledning for beregning av utnyttelse, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Mønehøyde er 7,37 m fra gjennomsnittlig planert terreng beregnet ut ifra Veiledning for beregning av utnyttelse, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Det er innhentet avstandserklæring fra eiendom 315/88 som tomten er fradelt fra for å plassere boligen mindre enn 4 meter fra felles eiendomsgrense. Se vedlegg Q3.

Utover det vil ikke overskride avstander i gjeldende regelverk til nabobebyggelse, nabogrenser, eiendommens byggelinje, vei eller andre relevante avstander.

Parkering, veirett, frisikt og avkjøring

Tiltaket har tilfredsstillende parkerings- og snuarealer. Boligen vil ha 2 parkeringsplasser.

Avkjøring, frisikt og internvei endres dagens godkjente løsning via reguleringsplanen. Parkerings- og snusituasjon vil være tilfredsstillende etter kommunens retningslinjer og Statens vegvesens Håndbok N100. Se vedlegg «D2-Utomhusplan».

Sykkelparkering

Sykkelparkeringer blir hensyntatt ved boligens overbygd inngangsparti.

Krav om tilgjengelig boenhet

Tiltaket prosjekteres og utføres i henhold til TEK17.

Boligen er utformet som en enebolig med hovedfunksjoner samlet i hovedetasjen. På grunn av tomtens topografi og naturlige terrengfall vil etablering av trinnfri adkomst med tilfredsstillende stigningsforhold kreve omfattende terrenginngrep og rampekonstruksjoner som ikke er forenlig med eiendommens avgrensning, terrengtilpasning og bebyggelsesstruktur.

Det er derfor ikke prosjektert trinnfri adkomst til inngangspartiet. En slik løsning ville vært uforholdsmessig arealkrevende og medført inngrep utover det som anses som hensiktsmessig og stedstilpasset.

Tiltaket er likevel planlagt med gode interne løsninger og funksjonalitet, og vurderes å være i samsvar med intensjonene i TEK17 så langt det lar seg gjøre innenfor tomtens fysiske forutsetninger.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen.

Sefrak

Det er ikke registrert Sefrak bygninger på eiendommen.

Naturmangfold og vegetasjon

Det er ikke registrert arter av særlige stor forvaltningsinteresse. Prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 ansees ivaretatt. Eiendommene ligger i etter hvert utbygd boligområde, og er regulert til bolig. Slik vil ikke en videre nedbygging i tråd med reguleringsplanen stride mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Til orientering skal enhver opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet, jf. nml. § 6.

Boligen er plassert for å minimalisere terrengarrangeringer og sprengning, men det vil være nødvendig med noe masseuttak for kjeller, og påfyll for å opprettholde krav til uteoppholdsarealer, parkerings- og snuarealer på egen eiendom, tilgjengelighet og tilgang til vann og avløp.

Nybygg vil alltid skape forandring, men boligen er en nøktern form med tradisjonelt saltak som passer med eksisterende omgivelser. Det forsøkes å ivareta terreng i størst mulig grad. Etablering av vegetasjon som busker og epletrær vurderes, og det vurderes å etablere hekk mot nord av tomten for å øke trivsel og redusere samling av overvann.

Tiltaket er tilpasset og vil underordne seg helhetspreget i natur- og kulturlandskapet.

Grunnforhold og terrengtilpasninger

Tomten ligger i et område hvor tidligere geotekniske undersøkelser viser at grunnforholdene hovedsakelig består av torv i topplaget, med antatt sand i dybden. Tykkelsen på torvlaget er ikke kjent, og dette innebærer at det må tas hensyn til usikkerhet knyttet til fundamentering og setningsforhold.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire, men tilgjengelige grunnundersøkelser i området viser ikke kvikkleire av betydning, og skredfaren er vurdert som tilfredsstillende for planlagt tiltak. Tomten er i forbindelse med fradelingen vurdert som bebyggbar, og det er ikke avdekket forhold som tilsier at tiltaket ikke kan gjennomføres.

For den videre byggesaken er det anbefalt at det gjennomføres geoteknisk vurdering for å sikre korrekt fundamenteringsløsning, særlig med hensyn til mulig torvdybde og risiko for setninger. Dette vil bli ivarettatt i den videre prosjekteringen.

Tomten har et naturlig fall, og boligen er plassert og utformet med hensyn til eksisterende terreng for å oppnå en best mulig landskapstilpasning. Ved å etablere bygningen med kjeller oppnås en løsning som reduserer behovet for omfattende terrenginngrep og sprengningsarbeider, samtidig som bebyggelsen tilpasses terrengets naturlige form.

Det vil være nødvendig med noe masseutskifting i forbindelse med fundamentering, samt begrenset masseuttak og påfyll for å opparbeide tilfredsstillende uteoppholdsarealer, parkerings- og snuarealer på egen eiendom, og tilrettelegging for vann- og avløpsløsninger. Deler av terrenget rundt boligen vil justeres med stedlige masser og tilkjørt pukk for å sikre stabile og funksjonelle utearealer.

Oppføring av bolig og tilhørende utearealer medfører ikke vesentlige terrengendringer, og tiltaket er prosjektert slik at større landskapsinngrep unngås. Snitt- og terrengtegninger viser at tiltaket er godt tilpasset eksisterende terreng og ikke vil være i strid med reguleringsplan, kommuneplan eller plan- og bygningsloven.

Terrengendringer er innenfor rammene av pbl. § 4-1 bokstav f nr. 7, og fyllinger og planeringer vil ikke overstige 3 meters høyde.

Terrengtilpasningene vurderes som nødvendige for å sikre en funksjonell og hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen, samtidig som eksisterende terreng i størst mulig grad bevarer.

Ventilasjon

Boligen får eget ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon som sikrer frisklufttilførsel i tråd med minimumskrav i TEK17. Avtrekk i kjøkken, toalett og våtrom.

Energi

Tiltaket utføres i tråd med energikrav i TEK17 § 14-2. Kravet ivaretas hovedsakelig ved å følge energiltakene som er satt i tabell i veiledning til §14-2. Sintef Byggforsk sin «TEK sjekk» benyttes som kontrollverktøy for å sjekke at det totale netto energibehovet kWh/m² oppvarmet BRA per år for bolig ivaretas.

Overvann

Tiltaket i seg selv er relativt lite i omfang og vil ikke føre til en negativ utvikling for eiendommen. Overvann håndteres lokalt på egen eiendom og slippes ikke inn på avløpsnettet. Det benyttes stedlige masser med pukk/stein/steinmagasin som sikrer tilstrekkelig fordrøyning og infiltrasjon av overvann og takvann. Eiendommen vil ha 72% permeable flater til å håndtere at overvannet fordrøyes i lokal drenering og absorberes av stedlige masser og vegetasjon.

Vår vurdering er at eiendommen ikke er utsatt for flomrisiko. Prosjektet vil ikke medføre økt flomrisiko for naboeiendommer og er heller ikke selv utsatt for flomrisiko fra naboeiendommer.

Det er allikevel prosjektert LOD-tiltak i forbindelse med prosjektet.

- Taknedløpet ledes via terreng til dreneringssystem med med stein/pukk for bedre infiltrasjon.
- Ny bolig får ny drenering rundt huset og det etableres jord og beplantning med masser som samler og forsinker avrenning. Takovervann vil renne ned til terreng, og har tilgang til stedlige masser og lokalt dreneringssystem som infiltrerer og fordrøyer overvannet. Det etableres jord/bed, busker og plen for infiltrasjon av overvann.

Disse lokale tiltak vil føre til at flom- og overvannssituasjonen vil bli tilfredsstillt på tomten.

- Plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.
- Prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.

Tiltaket med foreslåtte LOD tiltak som drenering, infiltrasjon i bed, busker, plen og drenering for infiltrering i grunnen vil føre til en positiv utvikling for eiendommen og naboeiendommer. Tiltaket vil ikke medføre økt flomrisiko for naboeiendommer og er heller ikke selv utsatt for flomrisiko fra naboeiendommer.

Vann og avløp

Trondheim kommune har ikke kapasitetsbegrensninger på vann- og avløpsnettet i dette område, og en tilknytning til bolig vil være uproblematisk med hensyn til kapasitet. Det er tilfredsstillende ledningsnett tilgjengelig, som er påkoblet eksisterende bolig i Anders Haarstads veg 4 i dag. Ledningsdimensjonene er kurante for denne typen av villabebyggelse, inkludert slokkevann. VA-kart finnes i vedlegg D3 og Q5.

Renovasjon

For plassering av renovasjonsløsning vil det benyttes plastbeholdere på hjul som standardløsning for utendørs oppsamling av restavfall, matavfall og papir/papp. Avfallsbeholdere vil ikke berøre frisikten i avkjøringen og tilfredsstiller kommunens Renovasjonsforskrift og felles kommunal veinorm.

Brannvern, tilrettelegging og risikoklasse

Tiltaket er etter TEK17 § 11-2 plassert i risikoklasse 4, og etter TEK 17 § 11-3 i brannklasse 1.

Rømningsveier er ivarettatt iht. NBI 321.036, Brannsløkkingsutstyr og varslere iht. NBI 321.044. Brannvesenet har enkel tilgang til bygningene ved slokkearbeid.

Det er tilfredsstillende rømningsvei til terreng fra alle sider av bygningene og hvert soverom har to rømningsveier.

Avstand til slokkevann tilfredsstiller Trøndelag Brann- redningstjeneste IKS sin rapport som finnes i vedlegg Q4. Avstand fra slokkevann til mulig biloppstillingsplass for brannbil er 40 meter og fra brannbil til boligens hovedangrepsvei er 31 meter ref. vedlegg D3.

Helse og miljøskadelige stoffer

Det benyttes fortrinnsvis forhåndsvurderte produkter. Alternativt innhentes dokumentasjon for å sikre at produktet ikke inneholder stoffer på prioritetslisten eller kandidatlisten til REACH.

Radon

Kartdatabasen til NGI viser at området er definert usikkert. Det legges radonsperre mot grunnen.

Egnethetsanalyse

DOK-analyse for tiltaket finnes i vedlegg «Q6-DOK-analyse»

Med vennlig hilsen

Ansvarlig søker