Søknad om tillatelse til tiltak

Tilbygg til enebolig og ny frittliggende garasje

med søknad om dispensasjon fra r0025 § 2 a og KPA § 6.2



Eneboligen i dag (dronefoto) og med tilbygget og den nye garasjen (fotomontasje fra prosjektmodellen i samme foto; garasjen fra 1968 er tatt bort), september 2026.

Tiltakshaver:	Filip Feldberg
Ansvarlig søker:	[ansvarlig søker: firmanavn, org.nr.]
Eiendom:	Øvre Stavsetvegen 8, 7026 Trondheim
Gnr/Bnr:	104/316/0/0
Kommune:	Trondheim kommune
Dato:	[dato]

Søknad etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 bokstav a og e, med dispensasjon etter § 19-2. Søknaden gjelder to tiltak som kan avgjøres hver for seg: (1) ny frittliggende garasje med riving av garasjen fra 1968, og (2) tilbygg til eneboligen.

Innhold

1 Søknaden i korte trekk **3**

2 Eiendom og plangrunnlag **5**

3 Tiltaket **8**
3.1 Eksisterende hus og strøk . . . 9
3.2 Planer . . . 11
3.3 Snitt og fasader . . . 13
3.4 Garasjen . . . 16
3.5 Arealer, høyder og etasjer . . . 17

4 Dispensasjon **19**
4.1 r0025 § 2 bokstav a – utnyttelsesgrad, tilbygget . . . 19
4.2 KPA § 6.2 – byggegrense mot vassdrag, garasjen . . . 22
4.3 Bekreftelse, subsidiært dispensasjon: r0025 § 2 c, § 2 e og § 3 a . . . 25
4.4 pbl § 29-4 – nedsenket gang og rømningsåpning mot grense 10–11 . . . 26

5 Uteoppholdsareal, parkering, blågrønn faktor, overvann og støy **27**
5.1 Uteoppholdsareal og sol . . . 27
5.2 Parkering . . . 30
5.3 Blågrønn faktor og overvann . . . 31
5.4 Støy . . . 33

6 Naturfare, grunnforhold, vann og avløp **34**
6.1 Vann, avløp og ledninger . . . 36

7 Brannsikkerhet og tekniske krav **38**
7.1 Dagslys og utsyn . . . 38
7.2 Øvrige krav . . . 39

8 Ansvar, nabovarsel og vedlegg **41**
8.1 Nabovarsel . . . 41
8.2 Vedlegg . . . 41

1 Søknaden i korte trekk

Tiltakshaver søker om tillatelse til å bygge på eneboligen på Øvre Stavsetvegen 8, 7026 Trondheim med et tilbygg mot sørøst, og til å erstatte garasjen fra 1968 med en ny frittliggende garasje bak huset, på grusen der bilene står i dag. Tilbygget gir ingen ny boenhet; kjellerdelen knyttes til stuen med en innvendig trapp og inngår i familiens boenhet. Eiendommen ligger i felt B10 i reguleringsplan r0025 «Søndre del av Byåsen, Dalgård, Leirelva» (stadfestet 26.09.1980) og i byggesone 3 i kommuneplanens arealdel 2022–2034 (vedtatt 27.03.2025). Tilbygget krever dispensasjon fra utnyttelsesgraden i r0025 § 2 bokstav a, som kommunen ga dispensasjon fra for mikrohuset i BYGG-26/80598 med samme beregningsmetode. Garasjen står nærmere Kystadbekken enn 10 m og krever dispensasjon fra KPA § 6.2; et hjørne av den ligger i hensynssone H560, og det kompenseres med ny vegetasjon. Søker ber om at de to tiltakene avgjøres hver for seg, slik at garasjen kan gis tillatelse uavhengig av tilbygget.

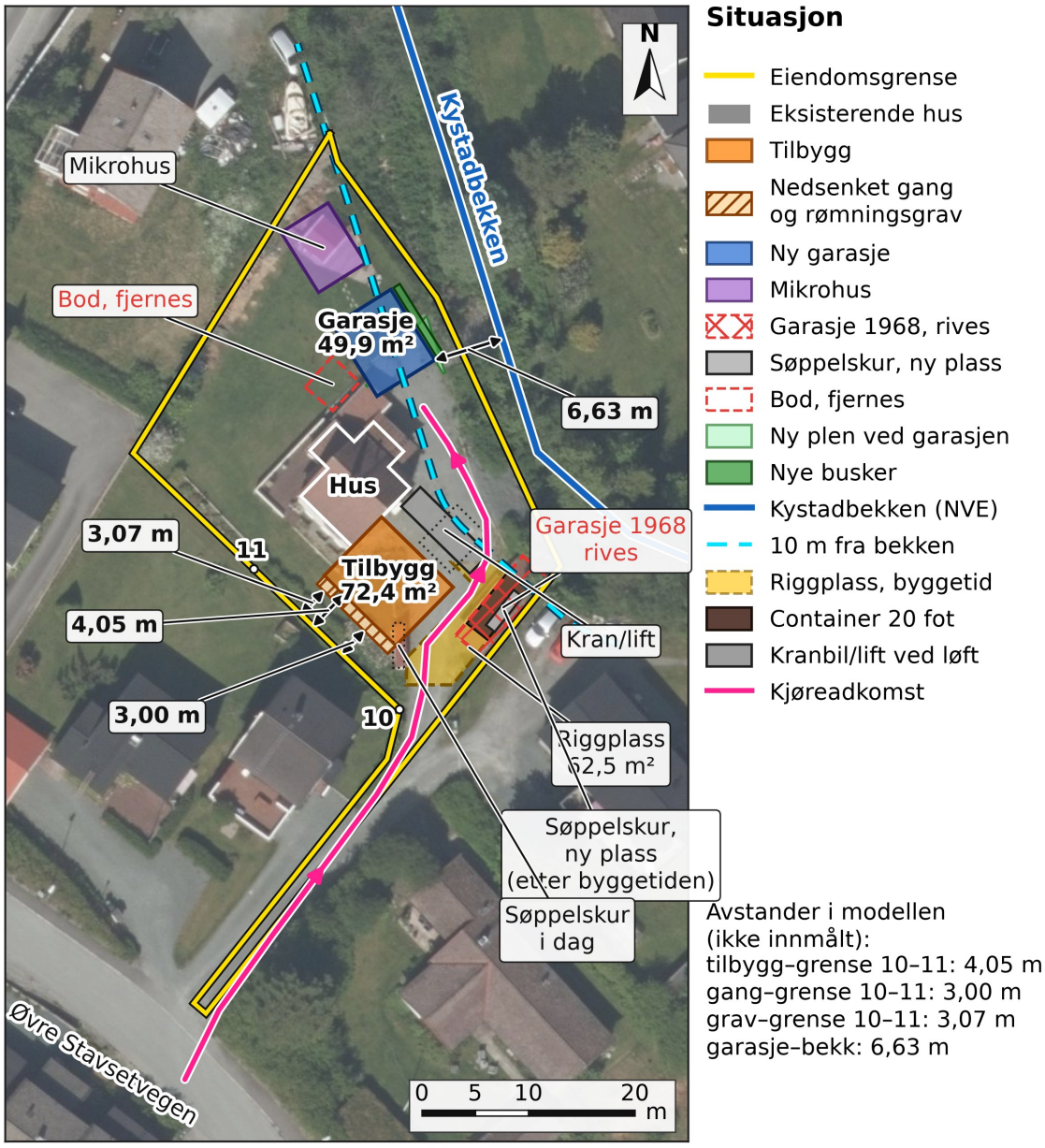
Tiltak	Innhold	Det søkes om
1 – Garasje	Ny frittliggende garasje, 49,90 m^2 BYA, én etasje med saltak, to bilplasser, sykler og bod. Garasjen fra 1968 rives.	Tillatelse (pbl § 20-3). Dispensasjon fra KPA § 6.2 (kapittel 4.2).
2 – Tilbygg	Tilbygg i tre plan mot sørøstgavlen: kjellerdel, hovedplan med ny stue og 2. etasje med tre soverom og bad. Ingen ny boenhet.	Tillatelse (pbl § 20-3). Dispensasjon fra r0025 § 2 a (kapittel 4.1). Bekreftelse av samsvar med r0025 § 2 c, § 2 e og § 3 a, subsidiært dispensasjon (kapittel 4.3). Bekreftelse av at avstanden på 4 m til 104/1800 er oppfylt: de nedsenkede åpningene mot sørvest stikker 1,00 m ut fra fasadelivet og regnes ikke med (TEK17 § 6-3); subsidiært samtykke eller dispensasjon fra pbl § 29-4 (kapittel 4.4).

Tabell 1. Hva det søkes om. Tiltak 1 er ikke avhengig av tiltak 2.

	I dag	Etter tiltaket
Bebygd areal på tomten (1 166,5 m²), BYA	143,18 m² (12,27 %)	235,76 m² (20,21 %)
Utnyttelsesgrad U for felt B10, grense 10 %	13,02 %	13,80 %
Boenheter på eiendommen	2	2
Mønehøyde hus / tilbygg	kote +170,48	kote +170,68 (0,20 m over husets)
Gesimshøyde tilbygg, til underkant gesims / til takflaten (grense 6,0 m)	–	5,75 / 6,05 m
Avstand tilbygg (kledning) til nærmeste nabogrense	–	4,00 m
Avstand til Kystadbekken, tilbygg / garasje	–	14,58 / 6,63 m
Uteoppholdsareal per boenhet (krav 75 m²)		133,2 / 236,2 m²
Bilplasser / sykkelplasser (krav 4 / 8)		4 / 8
Blågrønn faktor (krav 0,90)	1,037	0,882 uten tiltak; 0,972 med to nye trær, busker og plen ved garasjen

Tabell 2. Nøkkeltall. «I dag» er dagens situasjon med mikrohuset. Arealer og avstander er beregnet på prosjektmodellen og Kartverkets terrengmodell og måles inn før igangsetting.

2 Eiendom og plangrunnlag



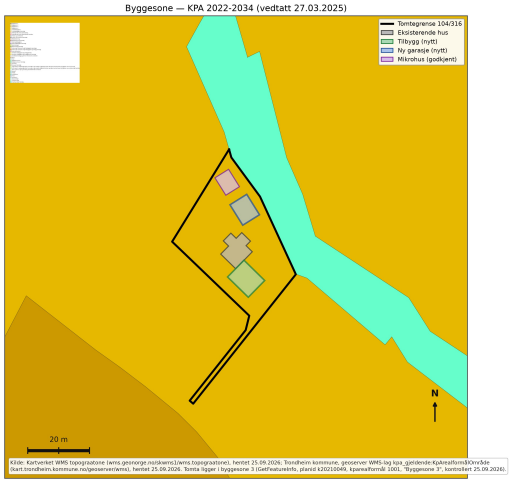
Kilde: ortofoto Trondheim kommune 2025; matrikkelen; målt av søker 26.09.2026. Bekk: NVE Elvenett.

Figur 1. Situasjonsplan på ortofoto. Tilbyggets kledning står 4,00 m fra grense 10–11 (betongveggen 4,05 m) og 14,58 m fra Kystadbekken; den nedsenkede gangen og rømningsåpningen mot sørvest stikker 1,00 m ut fra fasadelivet, som ikke regnes med (TEK17 § 6-3), og står 3,00 m fra grensen. Garasjen står bak huset, på grusen der bilene står i dag, 6,63 m fra bekken; garasjen fra 1968 sør for huset rives. Riggplass på den sørlige gårdsplassen og tomten etter garasjen fra 1968. Søppelskuret flyttes ut på grusen.

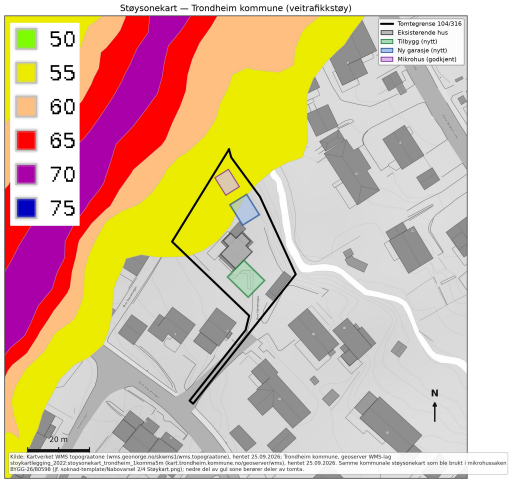
Kilde: ortofoto; Kartverket (matrikkelen); NVE Elvenett; bygninger fra prosjektmodellen, ikke oppmålt

Eiendom	Øvre Stavsetvegen 8, 7026 Trondheim, gnr 104 / bnr 316 (104/316/0/0), 1 166,5 m^2 etter matrikkelen
Bebyggelse	Enebolig fra 1961/62 (Boligdirektoratets typehus, 1½ etasje med kjeller), garasje fra 1968, mikrohus godkjent 16.09.2026
Boenheter	2: eneboligen (én boenhet inkludert kjelleren, jf. BYGG-25/80241) og mikrohuset. Uendret av tiltaket
Kommuneplan	KPA 2022–2034 (vedtatt 27.03.2025), byggesone 3. Ingen tallfestet grad av utnytting i byggesone 3
Reguleringsplan	r0025 «Søndre del av Byåsen, Dalgård, Leirelva» (stadfestet 26.09.1980), felt B10, boligformål, U = 0,10 for feltet samlet (Statsforvalteren, KLAGE-23/82505)
Hensynssoner	Nordøstre kant av tomten ligger i H560 Kystadbekken (naturmiljø, økologisk korridor). Tilbygget ligger 18,0 m utenfor sonen; garasjens nordøsthjørne ligger ca. 6,7 m^2 inne i den (KPA § 29.3, kapittel 4.2). Nedre del av gul støysone (kapittel 5). NVEs aktsomhetsområder for flom og kvikkleire (kapittel 6). Ingen registrerte kulturminner, ikke klassifisert A/B/C
Nabo i nordøst	104/2277, kommunal bekkekorridor regulert til friområde (r20090012), fradelt fra eiendommen i 2021
Tidligere saker	1982 (B 1681/82): vindfang, vilkår «samme behandling på vegger og tak som bestående bolig». 2025 (BYGG-25/80241): kjelleren bruksendret til hoveddel, ferdigattest 10.09.2025. 2026 (BYGG-26/80598): mikrohus med dispensasjon fra r0025 § 2 a; utnyttelsesgraden for B10 beregnet med grunnflatemetoden og lagt til grunn av kommunen

Tabell 3. Eiendommen og plangrunnlaget. Vedtakene fra 2025 og 2026 følger som **vedlegg Q-1** og **vedlegg Q-2**.



Byggesone 3 og hensynssone H560.



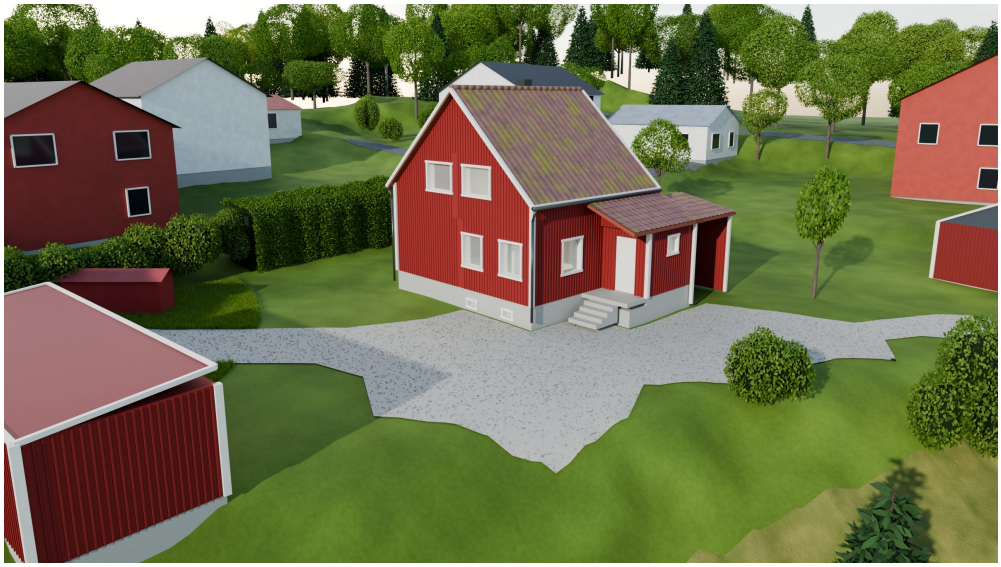
Støysoner fra Odd Husbys veg.

Figur 2. Kommuneplanens temakart. Huset og tilbygget ligger i byggesone 3, utenfor hensynssonen langs bekken, og i nedre del av gul støysone med stille side mot nordøst.
Kilde: Trondheim kommune, KPA 2022–2034 temakart, hentet september 2026

Bestemmelse	Tiltaket	Status
r0025 § 2 a – utnyttelsesgrad	B10: 13,02 % i dag, 13,80 % etter tilbygget (grense 10 %)	Krever dispensasjon (4.1)
r0025 § 2 c – takvinkel, materiale, farge	Samme mønretning, takstein, kledning og farge som huset; møne 0,20 m over husets; takvinkel ca. 31° mot 43°	bekreftelse, subs. disp. (4.3)
r0025 § 2 e – gesimshøyde	5,75 m til underkant gesims (planens målemåte); 6,05 m til takflaten (TEK17); grense 6,0 m for 2 etasjer	bekreftelse, subs. disp. (4.3)
r0025 § 2 f – vegetasjon	Vegetasjonen mot bekken beholdes. Tujaen (T3) og treet T4 ved garasjen felles og kompenseres med to nye store trær, busker langs garasjen og plen (vilkår)	Oppfylt
r0025 § 3 a – inntil 2 etasjer	2 etasjer etter planens etasjebegrep (1979); 3 etter TEK17	bekreftelse, subs. disp. (4.3)
r0025 § 3 c, KPA § 14.1 – parkering	4 bilplasser, 8 sykkelplasser	Oppfylt (5)
KPA § 6.2 – 10 m til vassdrag	Tilbygg 14,58 m; garasje 6,63 m	Krever dispensasjon garasjen (4.2)
KPA § 6.6 – 4 m til grønnstruktur	Tilbygg 9,96 m til 104/2277. Garasjen er unntatt (frittliggende, BRA 44,4 m^2, ikke beboelse) og står ca. 4,5 m fra formålsgrensen i KPA-kartet (2,62 m fra eiendomsgrensen mot 104/2277)	Oppfylt
KPA § 29.3 – H560 naturmiljø (retningslinje)	Garasjens nordøsthjørne ca. 6,7 m^2 i sonen; busker langs garasjen mot bekken og to nye trær som kompensasjon	vurderes i dispensasjonen for garasjen (4.2)
KPA § 8, § 23.5 – tilpasning	Kapittel 3 og 4.1	Oppfylt
KPA § 10.4, § 12.1–12.3, § 19.3	Uteopphold, overvann, blågrønn faktor, kantsone, støy	Oppfylt (5)
KPA § 16.2 – områdeskred	NVE 1/2019, tiltakskategori K0 (vedlegg 2), subs. K1 for tilbygget	Dokumentert i søknaden (6)
pbl § 29-4 – avstand til grense	Tilbygg 4,00 m til 104/1800 (kledningen); nedsenket gang og rømningsåpning stikker 1,00 m ut fra fasadelivet og regnes ikke med (TEK17 § 6-3); garasjen nærmere 104/2277 enn 4 m	oppfylt for tilbygget, bekreftelse (4.4); § 29-4 tredje ledd b for garasjen

Tabell 4. Planbestemmelsene og tiltaket. «Subs. disp.» betyr at søker mener kravet er oppfylt og søker dispensasjon subsidiært.

3 Tiltaket



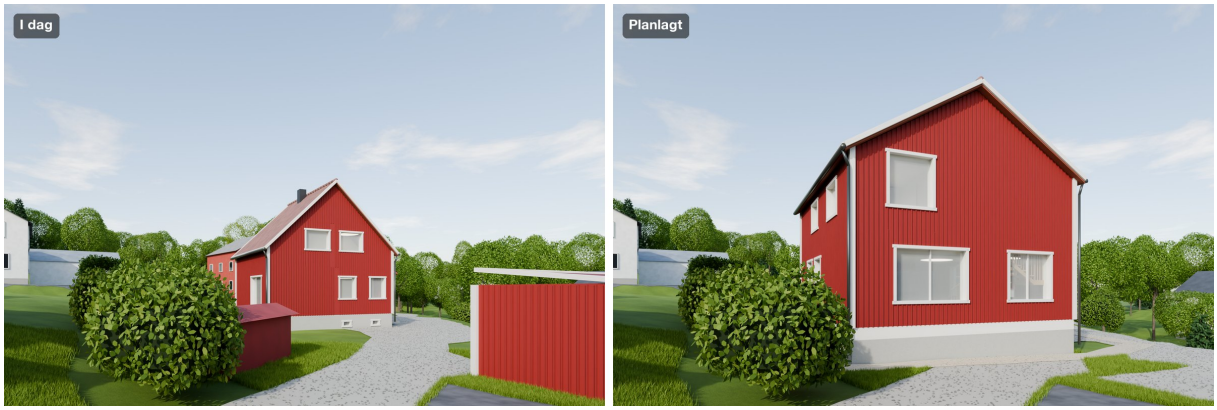
I dag



Planlagt

Figur 3. Huset sett fra gårdsplassen i øst, i dag og med tiltaket. Tilbygget forlenger huset mot sørøst med samme takstein, stående kledning og farge; mønet ligger 0,20 m over husets. Den nedsenkede gangen med vern ses langs sørvestveggen til venstre. Den nye garasjen bak huset er lav, med saltak og samme kledning og takstein som huset.

Kilde: illustrasjon fra prosjektmodell og Kartverket DTM1; ståsted hevet over gårdsplassen; naboer og vegetasjon omtrentlig, trær nærmest kameraet utelatt; september 2026



Figur 4. Huset sett fra adkomstvegen i sør, i dag og med tiltaket. Sørøstgavlen kommer 9,40 m nærmere vegen; den nedsenkede gangen langs sørvestveggen er skjult av den eksisterende hekken.
Kilde: illustrasjon fra prosjektmodell og Kartverket DTM1, øyehøyde; naboer og vegetasjon omtrentlig; september 2026

3.1 Eksisterende hus og strøk



Huset: rød stående kledning, hvite omramminger, takstein.



Sørøstgavlen og plenen der tilbygget kommer; garasjen fra 1968 til høyre.

Figur 5. Eksisterende hus. Vindfanget fra 1982 ble godkjent på vilkår om «samme behandling på vegger og tak som bestående bolig»; tilbygget og garasjen følger samme prinsipp.
Kilde: dronefoto, september 2026



Figur 6. Strøket: frittliggende eneboliger i 1–2 etasjer med saltak, i hvitt, krem og rødt, på romslige tomter med hekker og trær. Tilbygget holder husets møne og form og endrer ikke dette bildet.
Kilde: dronefoto, september 2026

3.2 Planer



Figur 7. Kjeller. Ny kjellerdel med stue/kjøkken, soverom, bad og bod, U-trapp opp til stuen og dør til den nedsenkede gangen langs sørvestveggen, med utvendig trapp opp til terreng ved sørøstgavlen. Soverommet har rømningsvindu mot rømningsgraven og et vindusbånd 3,20 m × 0,60 m mot hagen i nordvest, der terrenget foran trimmes til ca. $-0{,}75$ i et 2 m bredt bånd. Eksisterende kjeller er uendret.
Kilde: tegning P-u01, 1:100 ved A3



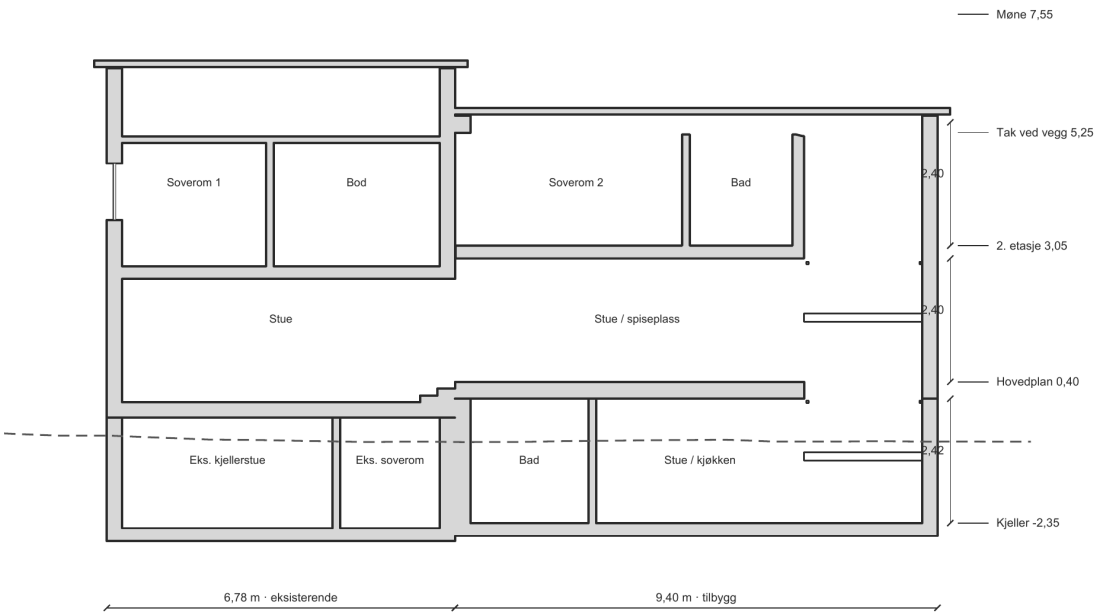
Hovedplan ($+0{,}40$). 2. etasje ($+3{,}05$).

Figur 8. Hovedplanet får ny stue/spiseplass med U-trapp; gulvet ligger 0,40 m over eksisterende stue, med tre trinn i åpningen. 2. etasje får tre soverom, bad og gang med loftsluke. Eksisterende rom er uendret.
Kilde: tegning P-h01 og P-h02, 1:100 ved A3

Plan	Rom i tilbygget	BRA (m²)
Kjellerdel (gulv $-2{,}35$)	Stue/kjøkken 32,3 · soverom 10,9 · bad 5,1 · bod 3,9 · ankomst 1,2 · trapp	60,35
Hovedplan ($+0{,}40$)	Stue/spiseplass 55,5 · U-trapp; åpning mot eksisterende stue	62,48
2. etasje ($+3{,}05$)	Soverom 1 (15,8) · soverom 2 (12,2) · soverom 3 (11,8) · bad 5,8 · gang/repos 6,4 · trapp	58,98

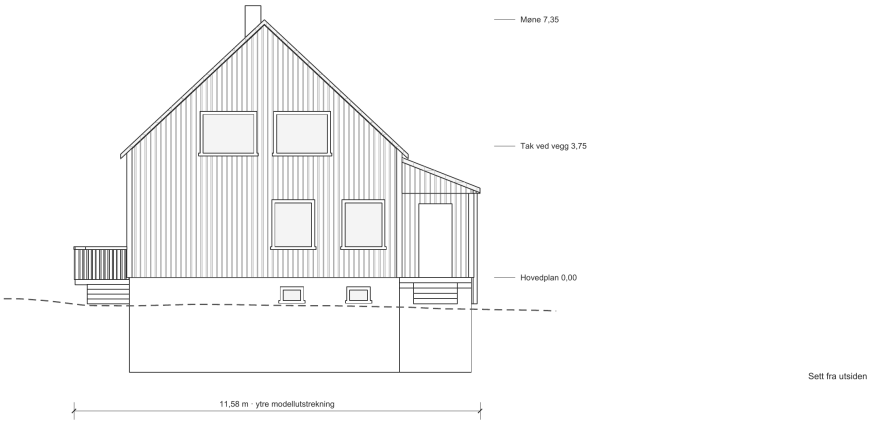
Tabell 5. Rom i tilbygget med romareal fra prosjektmodellen. Fri høyde 2,42 m i kjellerdelen, 2,40 m på hovedplanet og i 2. etasje.

3.3 Snitt og fasader

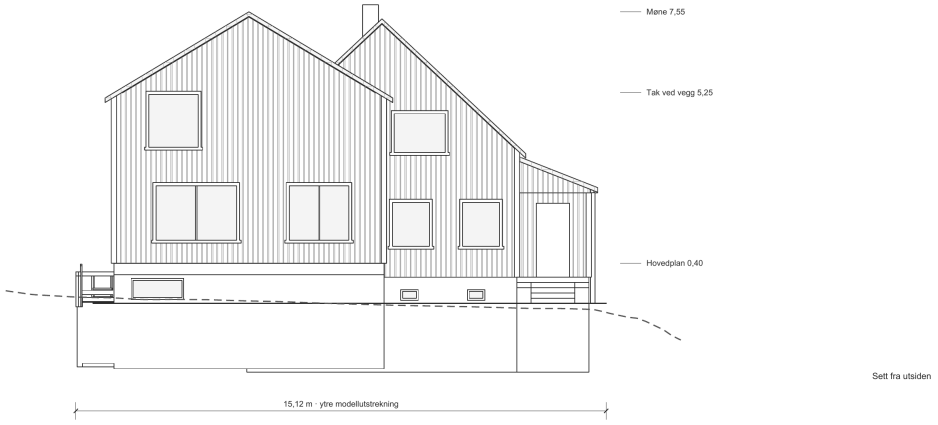


Figur 9. Langsnitt. Kjellerdel, hovedplan og 2. etasje; hovedplanet ligger 0,40 m over eksisterende stue og kjellergulvet 0,10 m over eksisterende kjellergulv. Takflaten ved vegg ligger på $+5{,}25$ og mønet på $+7{,}55$, 0,20 m over husets møne.

Kilde: tegning B-S07, 1:100 ved A3

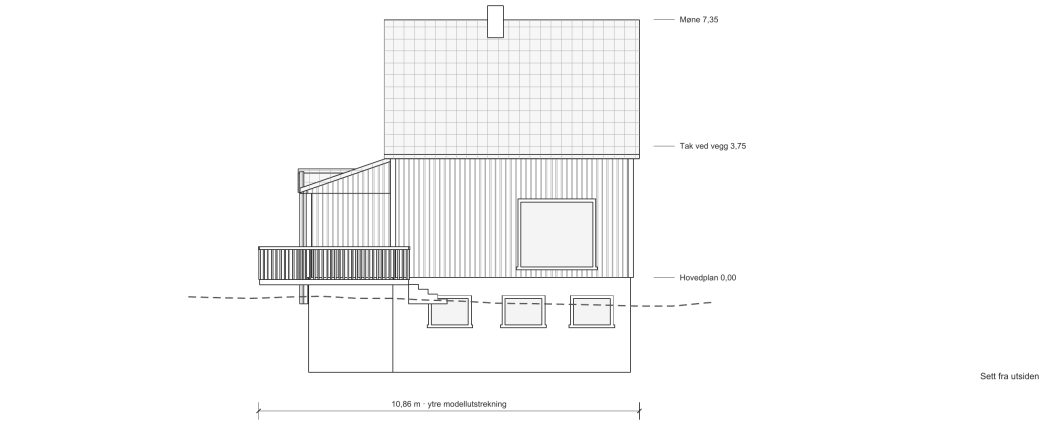


Før

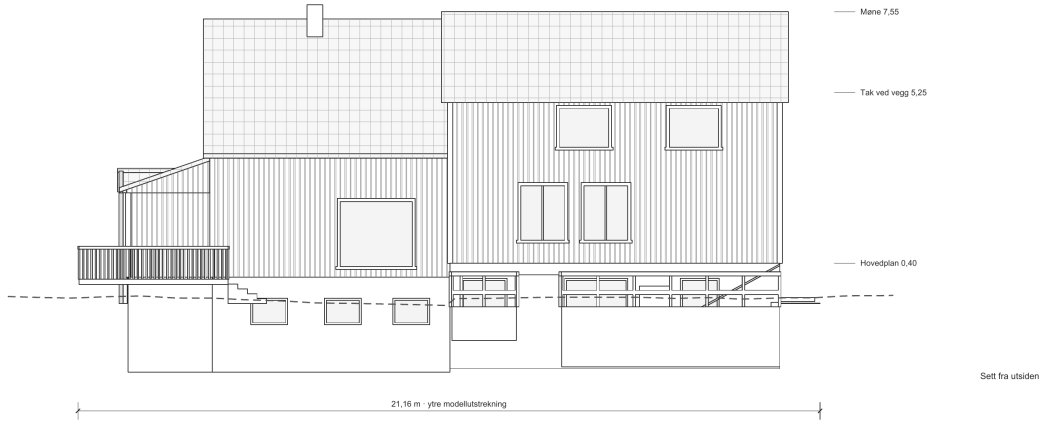


Etter

Figur 10. Fasade mot sørøst, før og etter. Samme gavlform, takstein, kledning og farge; takvinkel ca. 31° mot husets ca. 43°. Gavlvinduet 1,40 m × 1,60 m i 2. etasje er rømningsvindu for soverom 3.
Kilde: tegning E-F02 og B-F02, 1:100 ved A3



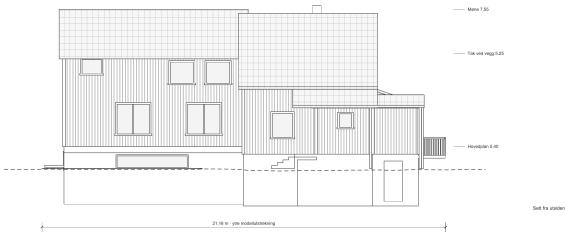
Før



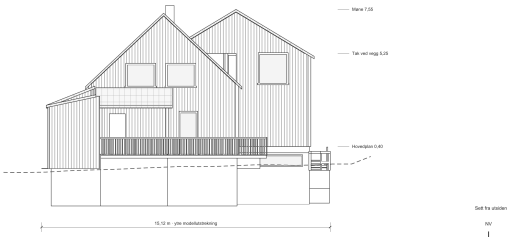
Etter

Figur 11. Fasade mot sørvest (mot 104/1800), før og etter, med den nedsenkede gangen, utvendig trapp og rømningsåpningen for kjellerdelen, begge med støttemur i betong og rekkverk. Vinduene i 2. etasje er 1,10 m høye under kneveggen; de to over gangen gir bare dagslys.

Kilde: tegning E-F03 og B-F03, 1:100 ved A3



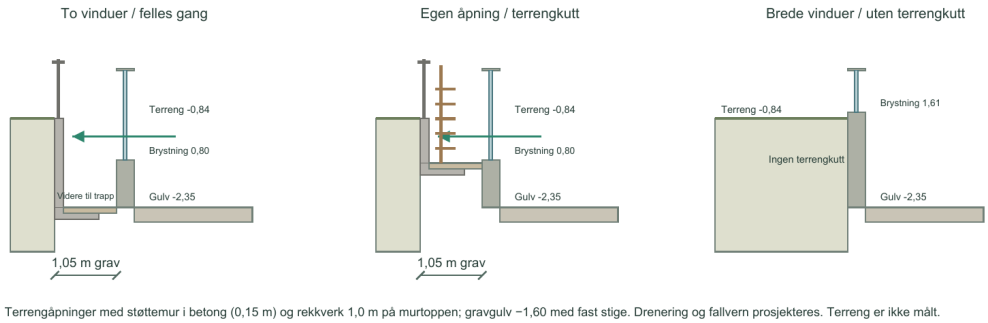
Fasade mot nordøst (gårdsplassen).



Fasade mot nordvest (hagen).

Figur 12. Fasader mot nordøst og nordvest etter tiltaket. Mot nordvest: gavlvinduet for soverom 1 og vindusbåndet for kjellersoverommet over trimmet terreng.

Kilde: tegning B-F01 og B-F04, 1:100 ved A3



Figur 13. Kjellerdelens åpninger i terreng mot sørvest: den nedsenkede gangen med to vinduer, dør og utvendig trapp, og rømningsgraven for soverommet med gulv på −1,60 og fast stige. Begge har 0,90 m fritt gulv mellom betongveggen og en støttemur i betong (0,15 m) og stikker 1,00 m ut fra fasadelivet. Mot nordøst vindusbåndet V05 (3,80 m × 0,71 m) uten terrengkutt.
Kilde: tegning S-oneb-basement-section

Målsatte plan-, snitt- og fasadetegninger i 1:100 følger i **vedlegg E**.

3.4 Garasjen

Mål og areal	7,80 m × 6,40 m utvendig, 49,90 m^2 BYA, 44,4 m^2 BRA
Høyde og tak	Én etasje med saltak; gesims 2,62 m og møne 3,82 m over planert terreng (gesimsgrense 3,5 m)
Innhold	To bilplasser 2,60 m × 5,20 m, åtte sykkelplasser, lukket bod på minst 5 m^2
Plassering	Bak huset, nord for det ved mikrohuset, på grusen der bilene står i dag: 2,43 m fra huset, 3,35 m fra mikrohuset, 6,63 m fra Kystadbekken. Garasjen fra 1968 står ca. 20 m unna, sør for huset
Utførelse	Plate på mark med kompensert fundamentering, fordi garasjen står 2,2 m foran 1:2,5-linjen fra bekkebunnen: ca. 0,8 m stedlige masser (ca. 40 m^3) under platen erstattes med lette masser (NVE 1/2019 vedlegg 2, alternativ 2). Ingen oppfylling mot skråningen. Bindingsverk, stående kledning i husets røde farge, hvite hjørnebord. Port mot gårdsplassen, gangdør mot huset
Riving	Garasjen fra 1968 (29,70 m^2 BYA etter eiers mål) rives, og boden ved husets nordside fjernes; farlig avfall kartlegges før riving

Tabell 6. Ny garasje (tiltak 1). Tegninger i **vedlegg E**.

3.5 Arealer, høyder og etasjer

Bygning	BYA	BTA	BRA	Merknad
Eksisterende hus	78,90	–	166,00	matrikkelen; takst 2024
Tilbygg (tre plan)	72,38	217,14	181,81	7,70 m × 9,40 m
Ny garasje	49,90	49,90	44,4	
Mikrohus	34,58	–	29,90	BYGG-26/80598
Garasje fra 1968	29,70	–	–	rives
Boligbygninger i dag / etter	**143,18 / 235,76**		**195,90 / 377,71**	uten garasjer i BRA-summen
Andel av tomten	**12,27 / 20,21 %**			med to utendørs bilplasser (TEK17 § 5-7, 36 m^2): 271,76 m^2, 23,30 %

Tabell 7. Arealer i m^2 etter TEK17 kapittel 5. Terrassen mot nordvest er uendret og ikke regnet med. Boden ved husets nordside, som fjernes, og søppelskuret (ca. 4,4 m^2, flyttes ut på grusen) er heller ikke regnet med.

	Høyde	Grense
Gesims, TEK17 § 6-2 (skjæring vegg/takflate), terreng rundt hele bygningen med de nedsenkede åpningene	6,05 m	6,0 m (r0025 § 2 e, 2 etasjer)
Gesims, samme måte, terreng rundt hele bygningen uten de nedsenkede åpningene	5,89 m	6,0 m
Gesims målt til underkant gesims (planens ordlyd), hele bygningen	5,75 m	6,0 m
Møne over planert terreng, hele bygningen	8,35 m	0,20 m over husets møne (kote +170,48)
Gesims mot grense 10–11, halv høyde	2,87 m	under 4,0 m (pbl § 29-4)
Gesims garasje	2,62 m	3,5 m (1 etasje)
Kjellerhimling over planert terreng (høyeste verdi)	0,98 m	1,5 m (etasjetelling 1979)

Tabell 8. Høyder over planert terrengs gjennomsnittsnivå, beregnet fra prosjektmodell og Kartverkets terrengmodell DTM1 med gulvet i den nedsenkede gangen og rømningsåpningen regnet som planert terreng der de ligger. Kotene innmåles før igangsetting.

Etasjebegrep	Etasjer	Grunnlag
Byggeforskrift 1969 med endring 1979 (gjaldt da r0025 ble vedtatt)	2	Kjelleren teller ikke: himlingen ligger høyst 0,98 m over planert terreng, under 1,5 m. Loftet teller: soverommene dekker 55,0 % av grunnflaten, over 1/3.
TEK17 § 6-1	3	Kjellerdelen inneholder hoveddel og teller uansett høyde. Eksisterende hus har tre etasjer etter samme regel siden BYGG-25/80241.

Tabell 9. Etasjeantall. Planens begrep gjelder r0025 § 3 a og § 2 e; TEK17-tellingen gjelder brannklasse og tekniske krav.

4 Dispensasjon

Det søkes om varig dispensasjon etter pbl § 19-2 fra r0025 § 2 bokstav a for tilbygget og fra KPA § 6.2 for garasjen. For r0025 § 2 c, § 2 e og § 3 a og for avstanden til nabogrensen etter pbl § 29-4 ber søker kommunen bekrefte at tilbygget er i samsvar med kravene, og søker subsidiært om dispensasjon. Alle bestemmelsene er nevnt i nabovarselet. Vurderingene følger vilkårene i § 19-2 andre ledd; tiltakshavers personlige behov er ikke brukt som argument.

Bestemmelse	Tiltak	Det søkes om	Hovedbegrunnelse
r0025 § 2 a, U = 0,10 for B10	2	Dispensasjon	Lys, luft, grøntarealer og strøkskarakter ivaretatt; B10 ligger under seks av sju felt med samme U i planen (4.1)
KPA § 6.2, 10 m til vassdrag	1	Dispensasjon	Garasjen fra 1968, som også står innenfor grensen, rives; ny garasje på grusen der bilene står i dag, uten inngrep i skråning eller kantvegetasjon; hjørnet i H560 kompenseres med beplantning (4.2)
r0025 § 2 c, takvinkel	2	Bekreftelse, subsidiært dispensasjon	Mønretning, materialer og farge som huset, møne 0,20 m høyere; 31° følger av TEK17-krav (4.3)
r0025 § 2 e og § 3 a, gesims og etasjer	2	Bekreftelse, subsidiært dispensasjon	2 etasjer og gesims under 6,0 m etter planens egne begreper (4.3)
pbl § 29-4 andre ledd, 4 m til nabogrense	2	Oppfylt; bekreftelse, subsidiært dispensasjon	Nedsenket gang og rømningsåpning stikker under 1,0 m ut fra fasadelivet (4.4)

Tabell 10. Dispensasjoner og bekreftelser det søkes om. Tiltakene kan avgjøres hver for seg.

4.1 r0025 § 2 bokstav a – utnyttelsesgrad, tilbygget

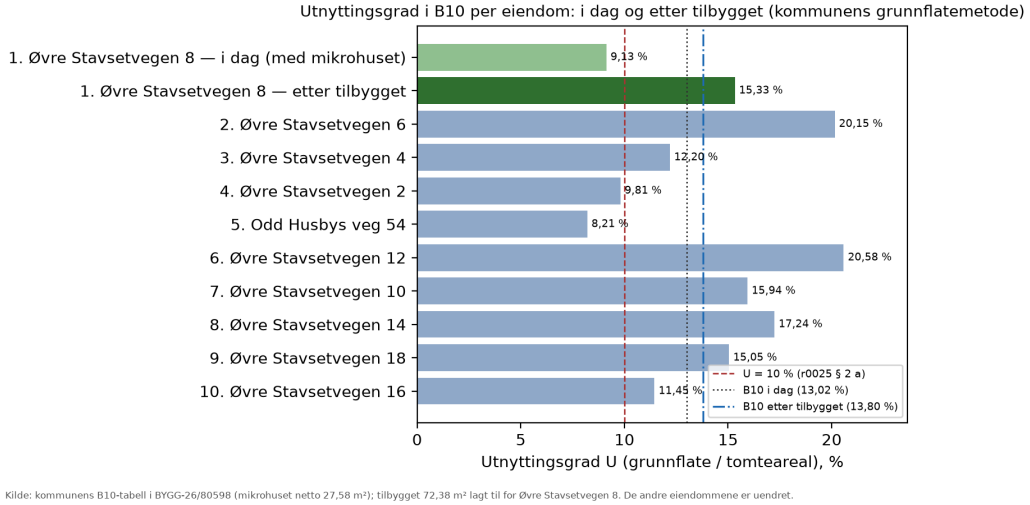
r0025 § 2 bokstav a

«Utnyttelsesgraden for de enkelte områdene skal ikke overstige den utnyttelsesgrad som er påført planen. Utnyttelsesgraden forståes her som forholdet mellom brutto gulvareal (eksklusiv garasje) og brutto grunnareal (byggforskriftenes kap. 25 pkt. 2).»

Plankartet angir U = 0,10 for felt B10, og grensen gjelder feltet samlet. I BYGG-26/80598 la kommunen søkers beregning med grunnflatemetoden til grunn, fant at feltet allerede lå over grensen, og ga dispensasjon ved U = 13,02 %. Søker bruker samme metode, samme tomtearealer og samme bygningsgrunnlag, og legger til tilbyggets fotavtrykk. Garasjen holdes utenfor etter ordlyden («eksklusiv garasje»).

	Felt B10 (9 333,8 m²)		Øvre Stavsetvegen 8 (1 166,5 m²)	
	Grunnflate (m²)	**U (%)**	**Grunnflate (m²)**	**U (%)**
Før mikrohuset (kommunens tabell)	1 188,01	12,73	78,90	6,76
I dag, med mikrohuset (BYGG-26/80598)	1 215,59	13,02	106,48	9,13
Etter tilbygget (+72,38 m²)	**1 287,97**	**13,80**	**178,86**	**15,33**

Tabell 11. Utnyttelsesgrad med grunnflatemetoden fra BYGG-26/80598. Tilbygget øker U for feltet med 0,78 prosentpoeng. Tabellen per eiendom følger i **vedlegg F-1**.



Figur 14. Utnyttelsesgrad per eiendom i B10 i dag og for Øvre Stavsetvegen 8 etter tilbygget. Fire eiendommer i feltet ligger i dag over det Øvre Stavsetvegen 8 får etter tilbygget.
Kilde: matrikkelen; kommunens tabell i BYGG-26/80598; beregnet av søker

Hensynene bak bestemmelsen.

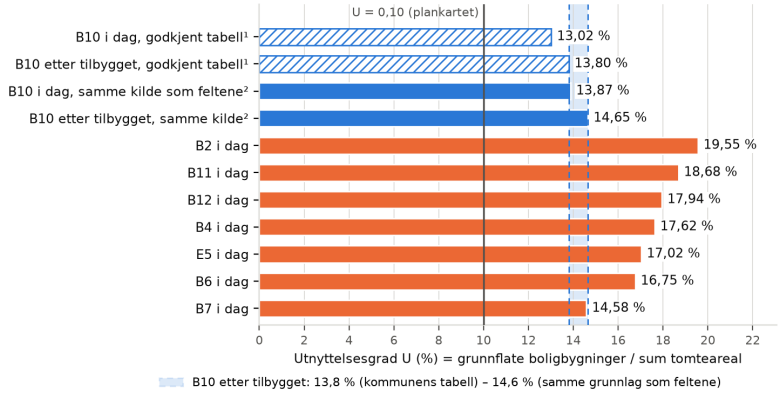
Kommunen formulerte dem i BYGG-26/80598 som lys og luft i bebyggelsen, grøntarealer og områdets landlige preg, og fant at det landlige preget «har i etterkant blitt svært fraveket» fordi planområdet er sterkt fortettet siden 1980.

Hensyn	Tilbyggets virkning
Lys	Mønet ligger 0,20 m over husets. Skyggeberegningen viser ingen merskygge på naboeiendommene mellom kl. 09.40 og 15.10 den 21. mars og mellom kl. 09.50 og 17.00 den 21. april; merskygge faller bare tidlig morgen mot vest og sen ettermiddag mot øst.
Luft	Minst 4,00 m til nabogrense og om lag 9 m til nærmeste nabohus. Bebygd areal blir 20,21 % av tomten. Hagen mot vest og nordvest berøres bare av en slak terrengjustering foran kjellersoverommets vindu.
Grøntarealer	Uteoppholdsareal 133,2 og 236,2 m² mot krav 75 m² per boenhet. Blågrønn faktor 0,972 med to nye trær, busker og plen ved garasjen, mot krav 0,90. Vegetasjonen mot bekken beholdes.
Strøkskarakter	Tilbygget viderefører husets form, møne, takstein, kledning og farge (KPA § 23.5.1). Fotavtrykket er mindre enn husets.

Tabell 12. Hensynene bak r0025 § 2 a og tilbyggets virkning. Dokumentasjon i søknadens kapittel 3 og 5.

Feltet i planområdet.

Søker har regnet utnyttelsesgraden med samme grunnflatemetode for de sju andre feltene i r0025 som har U = 0,10 på plankartet, og for B10 på nøyaktig samme grunnlag (matrikkelens tomteareal-er, åpne bygningsomriss). Seks av de sju feltene ligger allerede i dag over det B10 får etter tilbygget, og alle sju ligger over 10 %. Tilbygget gir dermed B10 en utnyttelse som ikke skiller seg ut i planområdet. Metode, kontroll mot kommunens B10-tabell og tomtelister følger i **vedlegg F-1**.



Felt	U (%)
B2	19,55
B11	18,68
B12	17,94
B4	17,62
E5	17,02
B6	16,75
B7	14,58
B10 etter	**13,80–14,65**

¹ Tabellen i BYGG-26/80598 (grunnflate fra matrikkelen, eksklusiv garasje og terrasse).
² Samme bygningsomriss og tomteareal som for de andre feltene (mikrohus og tilbygg lagt til).

Figur 15. Utnyttelsesgrad i feltene med U = 0,10 i r0025, regnet på samme grunnlag. B10 etter tilbygget vises som et bånd fra kommunens tabell (13,80 %) til samme grunnlag som de andre feltene (14,65 %); åpne bygningsomriss ligger noe over matrikkelens fotavtrykk for alle felt.
Kilde: Kartverket, matrikkelen; OpenStreetMap (ODbL); plankart r0025; beregnet av søker, ***vedlegg F-1***

Fordeler	Ulemper og avbøtende tiltak
Bedre utnyttelse av en bebygd boligtomt innenfor etablert struktur, uten nye arealer eller ny infrastruktur, slik KPA § 23.5 legger opp til for byggesone 3.	U for feltet øker med 0,78 prosentpoeng. Fotavtrykket er mindre enn husets, mønet 0,20 m høyere, og eiendommen ligger under de mest utnyttede i feltet.
Ingen ny boenhet: ingen økt trafikk, ingen ny avkjørsel, ingen nye offentlige ledninger.	Tilbygget kommer nærmere naboen i sørvest. Avstanden til kledningen er 4,00 m, lovens minstekrav, og halve gesimshøyden er 2,87 m. De nedsenkede åpningene mot sørvest stikker under 1,0 m ut fra fasadelivet og regnes ikke med (TEK17 § 6-3, kapittel 4.4).
Huset fra 1961/62 bevares og bygges på i stedet for å rives.	Merskygge på naboeiendom bare tidlig morgen og sen ettermiddag.
Boligen får tre soverom og ny stue etter dagens TEK17; gavlveggen blir innervegg.	Plenen sørøst for huset bygges ned. Uteoppholdsareal og blågrønn faktor ligger fortsatt klart over kravene.

Tabell 13. Fordeler og ulemper ved dispensasjon for tilbygget.

Søker aksepterer vilkår om at farger og materialer utføres som beskrevet, og om at anleggsarbeidene ikke berører bekkekorridoren 104/2277. Hensynene bak r0025 § 2 a blir etter dette ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene.

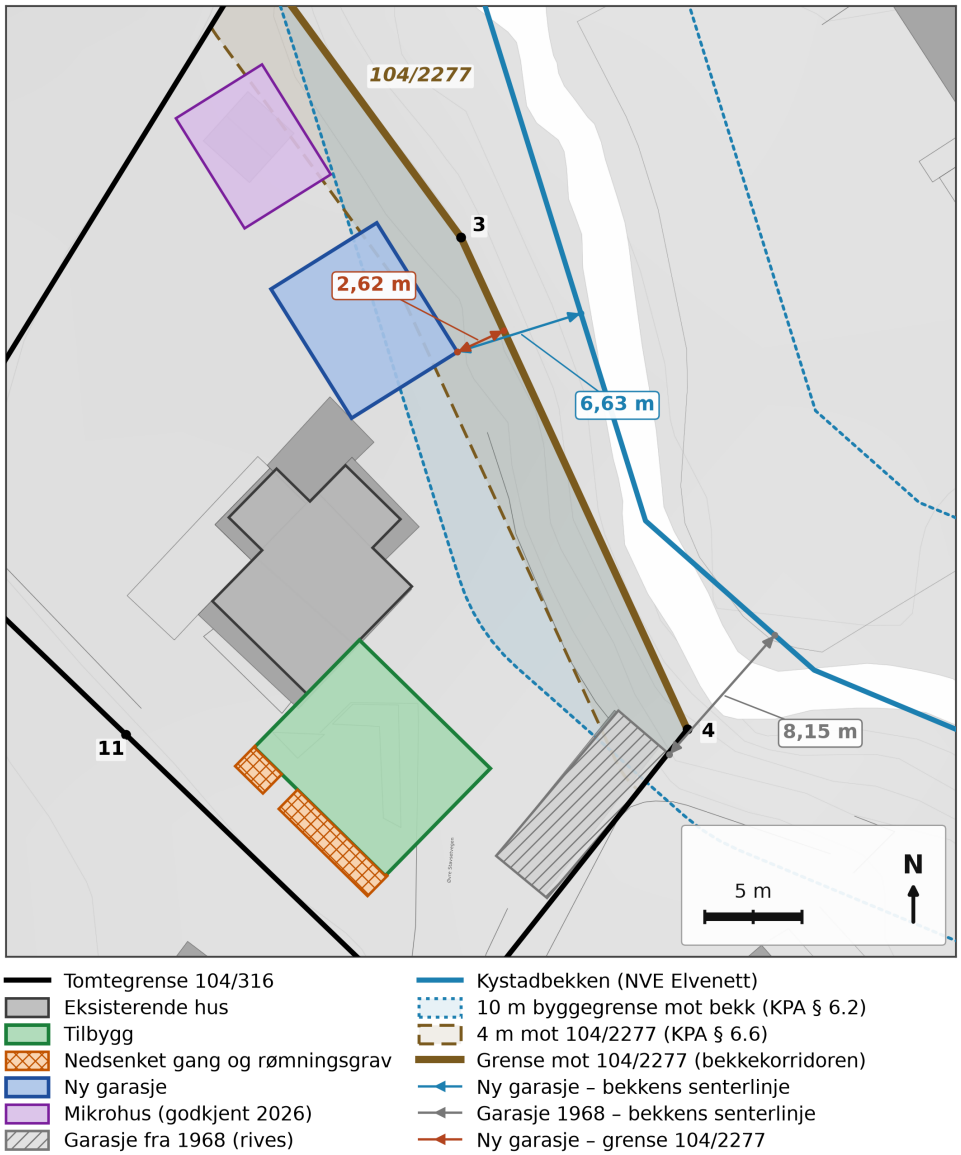
4.2 KPA § 6.2 – byggegrense mot vassdrag, garasjen

KPA § 6.2 andre ledd

«Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, gjelder byggegrense på minimum 10 meter på hver side av vassdraget innenfor byggeområder […]. Dette gjelder både åpne og lukkede vassdrag.»

Garasjen står bak huset, nord for det ved mikrohuset, på grusdekket der bilene står i dag, 6,63 m fra Kystadbekkens senterlinje etter NVE Elvenett. Den står ikke på tomten til garasjen fra 1968. Den gamle garasjen står ca. 20 m unna, sør for huset, 8,15 m fra bekken og dermed også innenfor byggegrensen; den rives. Den nye garasjen kommer om lag 1,5 m nærmere bekken enn den gamle. Den står 2,2 m foran 1:2,5-linjen fra bekkebunnen og får derfor kompensert fundamentering (søknadens kapittel 6).

Garasjen er frittliggende, har BRA 44,4 m^2 og skal ikke brukes til beboelse. Den er dermed unntatt fra 4-metersgrensen mot formålet blå/grønnstruktur i KPA § 6.6, og formålsgrensen i KPA-kartet ligger dessuten ca. 4,5 m fra garasjen. Eiendomsgrensen mot 104/2277 ligger 2,62 m fra garasjen; plasseringen nærmere nabogrensen enn 4 m godkjennes etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b. Rigg, masser og andre midlertidige inngrep holdes utenfor formålet blå/grønnstruktur og utenfor 104/2277, slik § 6.6 krever.



Kilde: Kartverket (grunnkart, matrikkelen); NVE Elvenett; beregnet av søker 26.09.2026

Figur 16. Garasjen (blå) og garasjen fra 1968 (skravert) i forhold til Kystadbekken og byggegrensen på 10 m. Bekkeskråningen og vegetasjonen mellom garasjen og bekken berøres ikke.

Kilde: Kartverket; NVE Elvenett; prosjektmodell, ikke oppmålt

Hensyn bak § 6.2	Garasjens virkning
Flom og erosjon	Terrenget ved garasjen ligger 3,90 m over bekkebunnen, over NVEs maksimale vannstandsstigning på 3,06 m for slike bekker (NVE 3/2022). Flomveien langs bekken berøres ikke. Plate på mark med kompensert fundamentering (lette masser under platen), uten fylling mot skråningen.
Kantvegetasjon og naturmiljø	Ingen inngrep i bekkeløpet, skråningen eller 104/2277, og vegetasjonen i skråningen beholdes (KPA § 12.3). Garasjen står på gårdsplassen, der det ikke er kantvegetasjon. Tujaen (T3) og treet T4 ved garasjen felles og erstattes av busker langs veggen mot bekken, plen og to nye store trær. Nytt takvann fordrøyes på tomten før det går til eksisterende utløp; ingen nye utløp i skråningen.
Allmenn ferdsel	Bekkekorridoren 104/2277 ble fradelt fra eiendommen i 2021 og er regulert til friområde (r20090012). Garasjen står utenfor den.
Landskap	Garasjen er lav (gesims 2,62 m) med saltak som huset, bak huset sett fra vegen.

Tabell 14. Hensynene bak byggegrensen mot vassdrag og garasjens virkning.

KPA § 29.3, retningslinje for hensynssone naturmiljø

«Innenfor hensynssonene bør det ikke tillates ny bebyggelse eller andre tiltak som forringer de økologiske funksjonene. […] Innenfor hensynssoner langs vassdrag skal det legges vekt på å etablere og sikre grønne forbindelser.»

Garasjens nordøsthjørne ligger ca. 6,7 m^2 inne i hensynssone H560 Kystadbekken (økologisk korridor) etter KPA-kartet; tilbygget ligger 18,0 m utenfor sonen. Retningslinjen er ingen bestemmelse det søkes dispensasjon fra, men den gir føringer for vurderingen etter § 6.2. Hjørnet ligger på gårdsplassen, ikke i skråningen eller kantvegetasjonen, og den grønne forbindelsen langs bekken brytes ikke. Som kompensasjon plantes busker langs garasjens vegg mot bekken, grusen inntil garasjen blir plen, og det plantes to nye store trær på tomten (søknadens kapittel 5). Rigg og masser holdes utenfor sonen.

Søker legger i tillegg vekt på at r0025, som eiendommen er regulert etter, ikke har byggegrense mot bekken; grensen kom med kommuneplanen og utfyller eldre planer (KPA § 2.2.1). Kommuneplanen unntar selv små, frittliggende bygg uten beboelse fra 4-metersgrensen i § 6.6, og har dermed vurdert slike bygg som lite kritiske for vassdragshensynet. Fordelen er at parkeringskravet dekkes på egen tomt ved dagens adkomst, der bilene står i dag, uten at plen eller uteoppholdsareal tas, og at garasjen fra 1968, som også står innenfor 10 m fra bekken, rives. Den nye garasjen får kompensert fundamentering og kontrollert overvannshåndtering. Ulempen er at den står om lag 1,5 m nærmere bekken enn den gamle, innenfor 10 m og med et hjørne i H560; det avbøtes med beplantningen og begrensningene som er beskrevet over.

Søker aksepterer vilkår om plate på mark med kompensert fundamentering uten oppfylling, om at takvann ikke føres til nye utløp i bekken, om beplantning langs garasjen mot bekken, og om at anleggsarbeidene ikke berører skråningen, H560 eller 104/2277. Hensynene bak KPA § 6.2 blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Dersom kommunen mener garasjen

skal regnes med i utnyttelsesgraden etter r0025 § 2 a, søkes det om dispensasjon også for det, på samme grunnlag som for tilbygget.

4.3 Bekreftelse, subsidiært dispensasjon: r0025 § 2 c, § 2 e og § 3 a

r0025 § 2 bokstav c og e, og § 3 bokstav a

§ 2 c: «Bygningsrådet skal [...] påse at bebyggelsen får en god form- og materialbehandling, og at bygningene i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.»
§ 2 e: «Maksimum gesimshøyde er for 1 etasje 3,5 m, for 2 etasjer 6,0 m, for 3 etasjer 8,8 m [...]. Gesimshøyden måles fra planert grunn til underkant gesims.»
§ 3 a: «Områdene tillates bebygget med småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer [...]. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.»

Takvinkel (§ 2 c).

Tilbygget har samme mønretning, gavlform, takstein, kledning og farge som huset; takvinkelen er ca. 31° mot ca. 43°, og mønet ligger 0,20 m over husets. Begge deler følger av TEK17: rom for varig opphold skal ha 2,4 m fri høyde (§ 12-7), og rømningsvinduene skal stå i vertikal vegg (§ 11-13). Med 43° og husets møne ville 2. etasje fått en knevegg under 1,2 m og om lag en femdel mindre brukbart gulv. Søker mener en slakere vinkel med tilnærmet samme møne er den beste tilpasningen, og ber kommunen legge til grunn at utførelsen er enhetlig og harmonisk. Subsidiært søkes det om dispensasjon fra § 2 c for takvinkelen: hensynet, enhetlig form- og materialbehandling, blir ikke vesentlig tilsidesatt når alt annet enn vinkelen er som huset, og fordelen, tre fullverdige soverom uten høyere møne, er klart større enn ulempen. Det søkes samtidig om godkjenning av fargene (rød kledning, hvite omramminger, takstein som huset).

Etasjer og gesims (§ 3 a og § 2 e).

Eldre planer skal forstås med de begrepene som gjaldt da planen ble vedtatt; for r0025 er det byggeforskrift 1969 med endringen fra 1979, der en kjeller teller som etasje bare når himlingen ligger mer enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Tilbyggets kjellerhimling ligger høyst 0,98 m over terrenget (søknadens tabell 9). Tilbygget har dermed to etasjer etter planens regel. Gesimshøyden er 5,75 m målt slik planen sier, fra planert grunn til underkant gesims, og ligger under grensen på 6,0 m for to etasjer; målt etter TEK17 § 6-2 til skjæringen mellom vegg og takflate er den 6,05 m. Kjellerdelen får dagslys og egen utgang gjennom den nedsenkede gangen mot sørvest, slik kommunen i BYGG-25/80241 godkjente den eksisterende kjelleren innredet til beboelse med vindusgroper. Søker ber kommunen bekrefte samsvar med § 3 a og § 2 e med planens egen målemåte. Subsidiært søkes det om dispensasjon fra begge: hensynet, bebyggelse i småhusskala med begrenset høyde, berøres ikke når kjellerdelen ligger under terreng og mønet ligger 0,20 m over husets.

4.4 pbl § 29-4 – nedsenket gang og rømningsåpning mot grense 10–11

Tilbyggets kledning står 4,00 m fra grensen mot 104/1800; betongveggen står 4,05 m. Den nedsenkede gangen med utvendig trapp og rømningsåpningen for kjellerdelen har støttemur i betong (0,15 m) og 0,90 m fritt gulv. De stikker 1,00 m ut fra fasadelivet (1,05 m fra betongveggen), og ytterkanten står 3,00 m fra grensen. Etter TEK17 § 6-3 regnes utstikkende bygningsdeler inntil 1,0 m fra fasadelivet ikke med i avstanden; bare det en bygningsdel stikker ut over 1,0 m legges til. Avstandskravet på 4 m er dermed oppfylt uten samtykke. Åpningene ligger under terreng med rekkverk, uten bygningsvolum over bakken, og påvirker ikke naboens lys, luft eller utsikt. Søker ber kommunen bekrefte målemåten i forhåndskonferansen. Skulle kommunen mene at en nedsenket gang med støttemur ikke er en utstikkende bygningsdel etter § 6-3, innhentes skriftlig samtykke fra eieren av 104/1800 (pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a); foreligger ikke samtykke, søkes det subsidiært om dispensasjon fra § 29-4 andre ledd for de to åpningene: hensynet bak avstandskravet, lys, luft og brannspredning mellom bygninger, berøres ikke av nedsenkede terrengåpninger, og fordelen, dagslys og egen utgang for kjellerdelen uten inngrep mot bekkesiden, er klart større enn ulempen.

5 Uteoppholdsareal, parkering, blågrønn faktor, overvann og støy

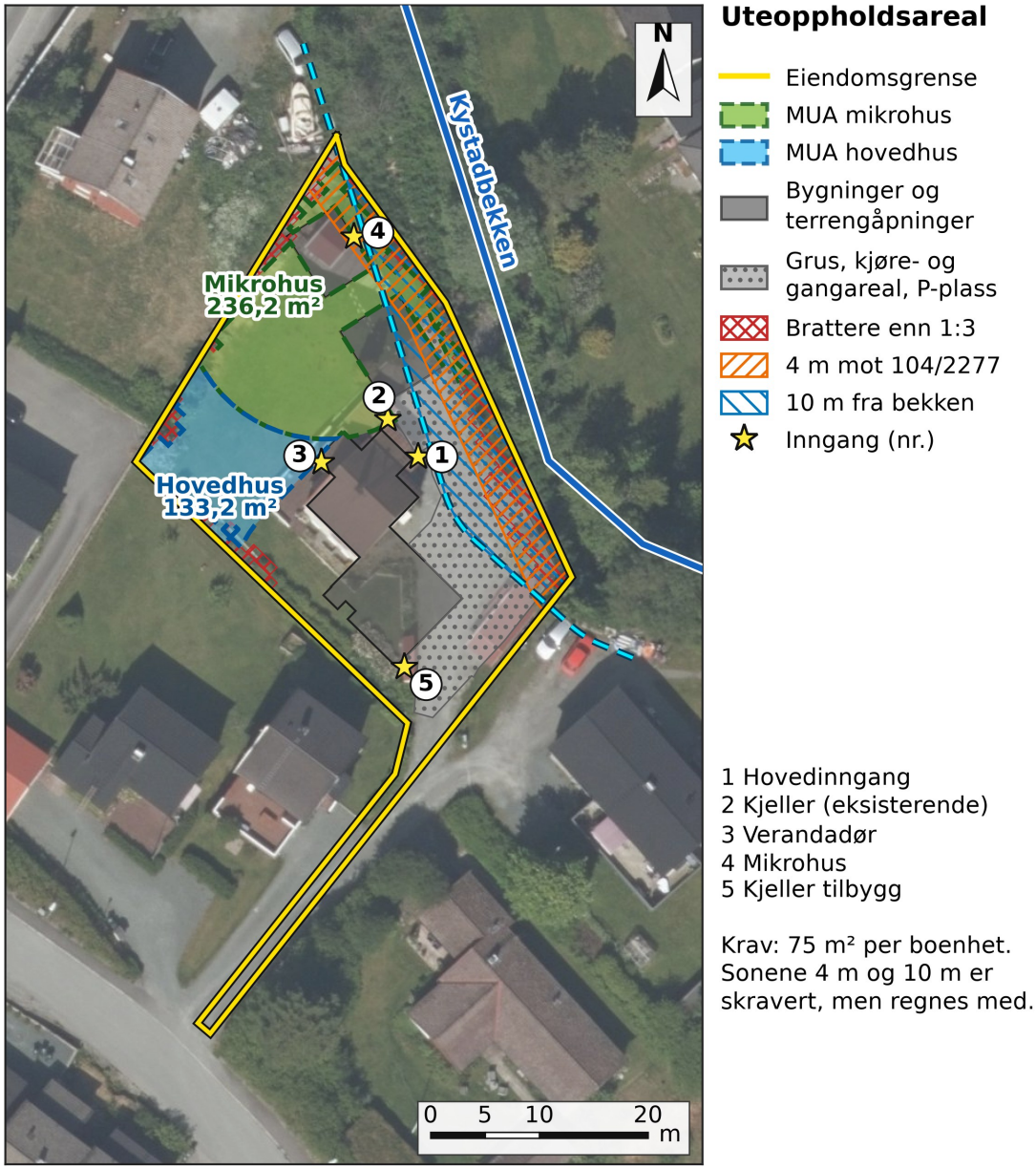
Kravene i kommuneplanen er dokumentert for hele eiendommen etter tiltaket, med to boenheter, etter samme metode og klassifisering som kommunen godtok i BYGG-26/80598. Full dokumentasjon følger i **vedlegg F-6**.

Krav (KPA)	Krav	Levert	Margin
Uteoppholdsareal eneboligen, § 10.4	75 m²	133,2 m²	+58,2 m²
Uteoppholdsareal mikrohuset, § 10.4	75 m²	236,2 m²	+161,2 m²
Sol minst 3 timer den 21. mars (kl. 09–18), § 10.4	halve arealet	99 / 84 %	oppfylt
Bokvaliteter for eneboligen, § 10.2	2 av 3	3 av 3	
Bilplasser, § 14.1 og r0025 § 3 c	4	4	0
Sykkelplasser, § 14.1	8	8	i garasjen
Blågrønn faktor, § 12.2	0,90	0,972 (to nye trær, busker og plen)	+0,07
Overvann, § 12.1	tre trinn	fordrøyning på tomten	ingen økt avrenning
Støy, § 19.3.1 a	stille side	soverom mot nordøst	oppfylt
Kantsone, § 12.3	10 m	tilbygg 14,58 m	garasjen: kapittel 4.2

Tabell 15. Kommuneplanens funksjonskrav etter tiltaket. Sol: andel av eneboligens / mikrohusets private areal.

5.1 Uteoppholdsareal og sol

Arealet som i BYGG-26/80598 lå sørøst for huset, ligger nå i tilbyggets fotavtrykk. Uteoppholdsarealet er derfor lagt på nytt for hele tomten: hvert av de to private arealene ligger på naturlig terreng slakere enn 1:3, er sammenhengende, grenser til sin boenhets inngang og vender bort fra Odd Husbys veg. Eneboligen har i tillegg soverom mot stille side og sol på uteplassen 21. april, og oppfyller alle tre bokvalitetene i § 10.2.



Kilde: ortofoto Trondheim kommune 2025; matrikkelen; målt av søker 26.09.2026. Terreng: Kartverket DTM 1 m.

Figur 17. Uteoppholdsareal. Eneboligen har 133,2 m^2 og mikrohuset 236,2 m^2 privat areal på bakkeplan, begge over kravet på 75 m^2. Bygninger, nedsenkede åpninger, kjøreareal og terreng brattere enn 1:3 er trukket fra.

Kilde: Kartverket; prosjektmodell og DTM1; beregnet av søker

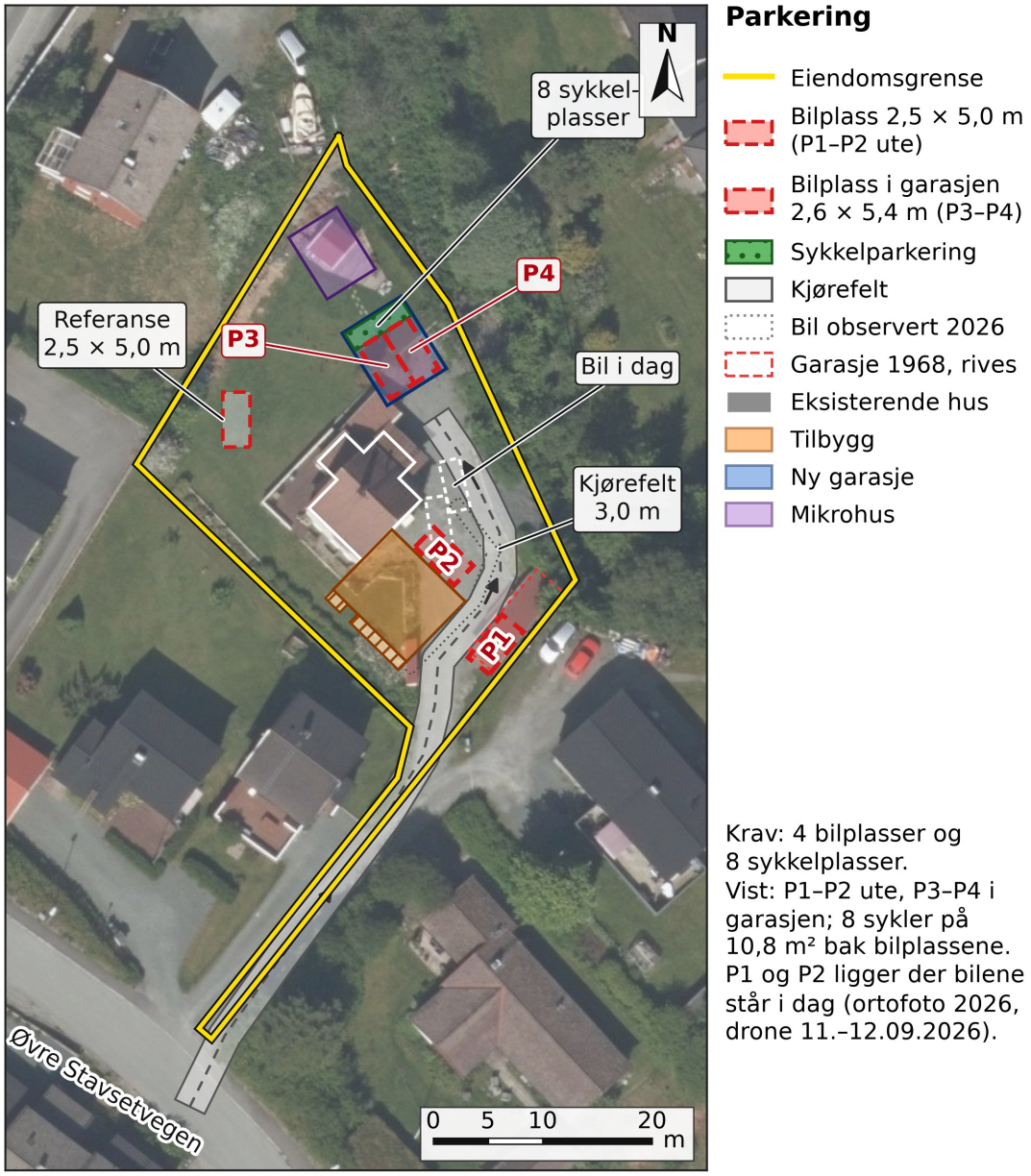


Figur 18. Solstudie 21. mars kl. 09–18. Eneboligens private areal har sol i minst tre timer på 132,5 av 133,2 m^2, mikrohusets på 198,4 av 236,2 m^2.

Kilde: prosjektmodell og DTM1; solbane etter NOAA; beregnet av søker

5.2 Parkering

Søker legger normen for frittliggende enebolig i byggesone 3 til grunn for begge boenhetene, som gir det høyeste kravet: 4 bilplasser og 8 sykkelplasser. To bilplasser ligger i garasjen og to ute der bilene står i dag, alle fra dagens avkjørsel med 3,0 m kjørefelt fram til garasjeporten; innkjøring i garasjen er kontrollert med kjørespor for en personbil. Sykkelplassene er i garasjen. Tiltaket gir ingen ny avkjørsel. Søppelskuret flyttes fra tilbyggets sørhjørne ut på grusen ved tomten etter garasjen fra 1968, minst 1,0 m fra grense og bygning og utenfor bilplassene og kjørefeltet.



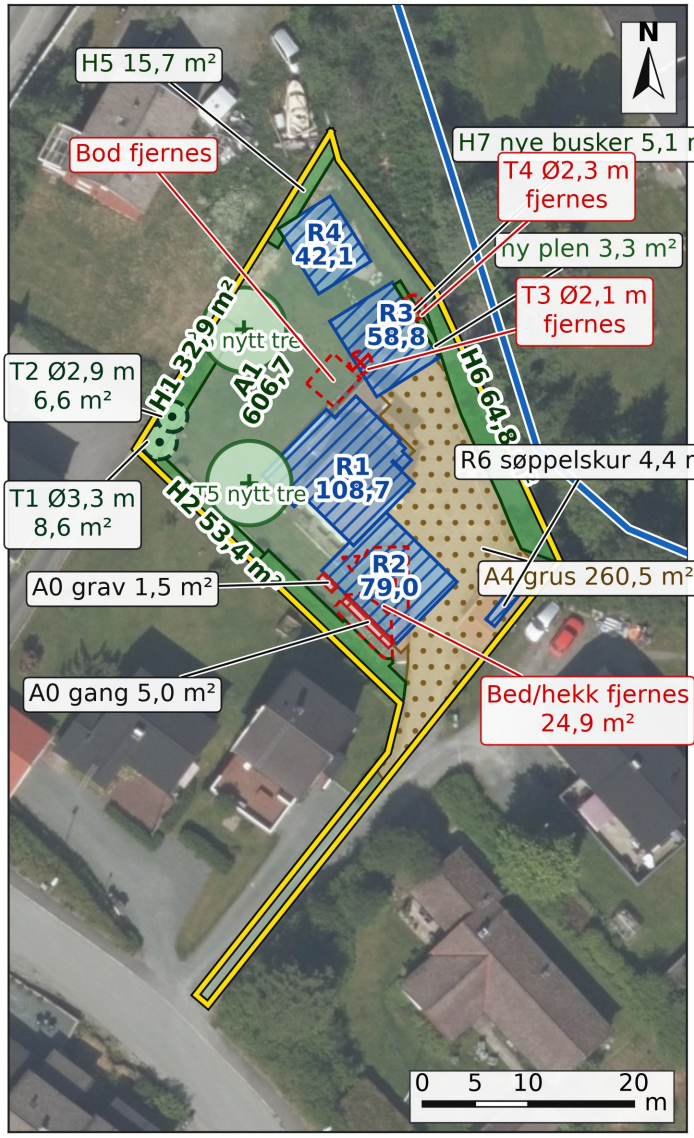
Kilde: ortofoto Trondheim kommune 2025; matrikkelen; målt av søker 26.09.2026.

Figur 19. Parkering: to bilplasser i garasjen, to på gårdsplassen og åtte sykkelplasser i garasjen. Kjøreareal og manøvrering fra dagens avkjørsel.

Kilde: Kartverket; prosjektmodell; beregnet av søker

5.3 Blågrønn faktor og overvann

Blågrønn faktor er målt element for element på ortofoto, slik som i BYGG-26/80598: grøntareal, grus, hvert tak, hver hekk og hvert tre. I dag er faktoren 1,037. Garasjen krever at tujaen ved boden (T3, krone ca. Ø 2,1 m) og treet T4 (ca. Ø 2,3 m) felles, og tilbygget tar to bed; boden ved husets nordside fjernes. Uten kompenserende tiltak blir faktoren 0,882, under kravet på 0,90. Søker planter derfor to nye store trær (T4.2), ett i hagen mot vest og ett nord for huset, legger busker langs garasjens vegg mot bekken og plen inntil garasjen der det i dag er grus. Det gir 0,972. Buskene og trærne kompenserer også for garasjens hjørne i hensynssone H560 (KPA § 29.3, kapittel 4.2). Tiltakene tas inn som vilkår i tillatelsen.



Blågrønn faktor

- A4 grus (0,3)
- A5 tak (0,2)
- A0 åpning (0)
- A1 grønt (1,0)
- T2.2 hekk/busker
- T5.2 trekrone
- T4.2 nytt tre (50 m²)
- Fjernes

Kode	Element	m²	f	Verdi
A1	Grønt (resten)	606,7	1,0	606,7
A4	Grus	260,5	0,3	78,2
A5	R1 hus+veranda	108,7	0,2	21,7
A5	R2 tilbygg	79,0	0,2	15,8
A5	R3 garasje	58,8	0,2	11,8
A5	R4 mikrohus	42,1	0,2	8,4
A5	R6 søppelskur	4,4	0,2	0,9
A0	Nedsenket gang	5,0	0,0	0,0
A0	Rømningsgrav	1,5	0,0	0,0
	Sum (tomt)	**1166,7**		**743,5**
T2.2	H1 hekk NV	32,9	0,6	19,7
T2.2	H2 hekk/bed SV	53,4	0,6	32,0
T2.2	H5 busker N	15,7	0,6	9,4
T2.2	H6 kratt NØ	64,8	0,6	38,9
T2.2	H7 nye busker garasje	5,1	0,6	3,1
T5.2	T1+T2, 2 trær	71,0	1,0	71,0
T4.2	T5+T6, 2 nye trær	100,0	1,0	100,0
O1	2 koblinger			0,10

BGF = (743,5 + 274,1) / 1166,7 + 0,10 = 0,97

Krav 0,9 (sone 3 og 4).
T5.2/T4.2: 50 m² per tre, overlapp telles én gang.

Kilde: ortofoto Trondheim kommune 2025; matrikkelen; målt av søker 26.09.2025. Norm: Trondheim kommunes regneark for blågrønn faktor.

Figur 20. Blågrønn faktor målt element for element på ortofoto: grøntareal, grus, tak, hekker og trær. Etter tiltaket blir faktoren 0,882 uten kompenserende tiltak og 0,972 med to nye store trær, busker og plen ved garasjen; kravet er 0,90.
Kilde: ortofoto Trondheim kommune 2025; Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor (27.03.2025); målt av søker

Trinn (VA-normen)	Løsning
1 – daglig nedbør	Nye takflater (122,28 m^2) fordrøyes lokalt i grøntareal og grusdekke.
2 – kraftig regn	Nytt takvann fordrøyes på tomten (ca. 1,6 m^3) før det går til eksisterende utløp mot bekken. Ingen nye utløp i skråningen.
3 – flomvei	Overflatevann ledes bort fra bygningene på terreng. Kantene rundt den nedsenkede gangen og rømningsåpningen ligger over terrenget med fall utover.
Kjeller og nedsenket gang	Drenering og sluk til pumpekum med tilbakeslagsventil og alarm (TEK17 § 15-8).

Tabell 16. Overvann i tre trinn (KPA § 12.1). Takflaten øker netto med 92,58 m^2 når garasjen fra 1968 rives. Avrenningen til bekken skal ikke øke.

5.4 Støy

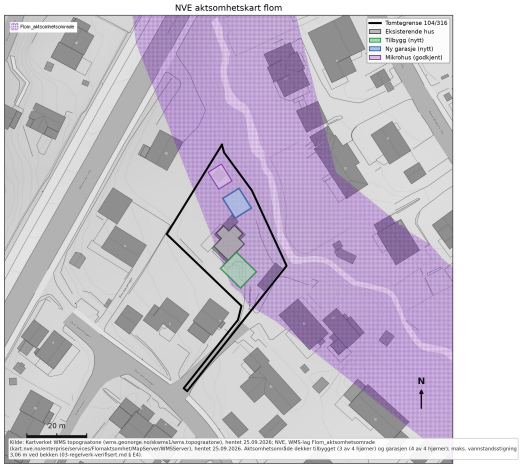
Eiendommen ligger i nedre del av gul støysone fra Odd Husbys veg (figur 2), slik kommunen la til grunn i BYGG-26/80598. Tiltaket gir ingen ny boenhet, men søker legger likevel KPA § 19.3.1 bokstav a til grunn: soverom 2 i tilbyggets 2. etasje ligger mot nordøst, på stille side mot bekkekorridoren. Nye rom får fasadeisolasjon som for nye boligrom (lydklasse C, NS 8175).

6 Naturfare, grunnforhold, vann og avløp

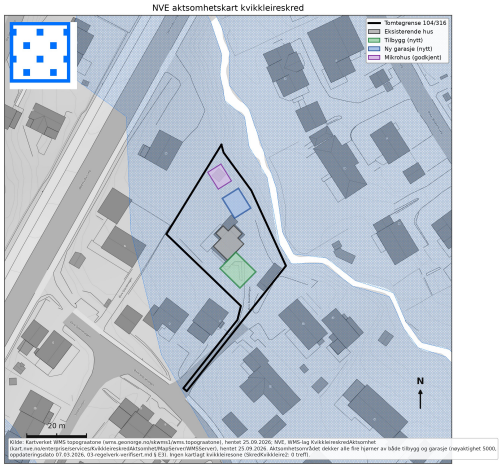
Eiendommen ligger i NVEs aktsomhetsområder for flom og for kvikkleireskred. Det finnes ikke flomsonekart eller registrert kvikkleiresone for Kystadbekken ved eiendommen. Vurderingen under følger NVE 1/2019 (kvikkleire) og NVE 3/2022 (flom); den fullstendige vurderingen med grunnlagsdata følger i **vedlegg F-2**.

Fare	Klasse	Vurdering
Flom, tilbygg	F2	Laveste terreng ved tilbygget og den nedsenkede gangen ligger 4,61 m over bekkebunnen, mot NVEs maksimale vannstandsstigning på 3,06 m for slike bekker. Dalbunnen på motsatt side tar imot flomvannet før det når terrassen. Kjeller og nedsenket gang sikres mot tilbakeslag i rør.
Flom, garasje	F1	Terrenget ved garasjen ligger 3,90 m over bekkebunnen, over 3,06 m.
Områdeskred, tilbygg	K0 (subs. K1)	Ingen ny boenhet. Tilbygget står på den flate terrassen 6,7 m bak skråningstoppen. Kjelleren gir kompensert fundamentering: grunnen avlastes netto med ca. 12 kPa. Ingen inngrep i skråningen.
Områdeskred, garasje	K0	Garasjen står 2,2 m foran 1:2,5-linjen og får kompensert fundamentering etter NVE 1/2019 vedlegg 2, alternativ 2: ca. 0,8 m stedlige masser (ca. 40 m^3) under platen erstattes med lette masser, uten oppfylling mot skråningen og uten mellomlagring av masser.
Erosjon	TEK17 § 7-2	Ingen arbeider i bekkeløpet, skråningen eller på 104/2277. Vegetasjonen i skråningen beholdes.
Andre skred	–	Ingen treff i NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred eller snøskred over tilbygget og garasjen (kontrollert 27.09.2026).

Tabell 17. Naturfare per tiltak. Sikkerhetsklasse for flom etter TEK17 § 7-2, tiltakskategori for kvikkleire etter NVE 1/2019. Høyder fra Kartverkets terrengmodell DTM1.

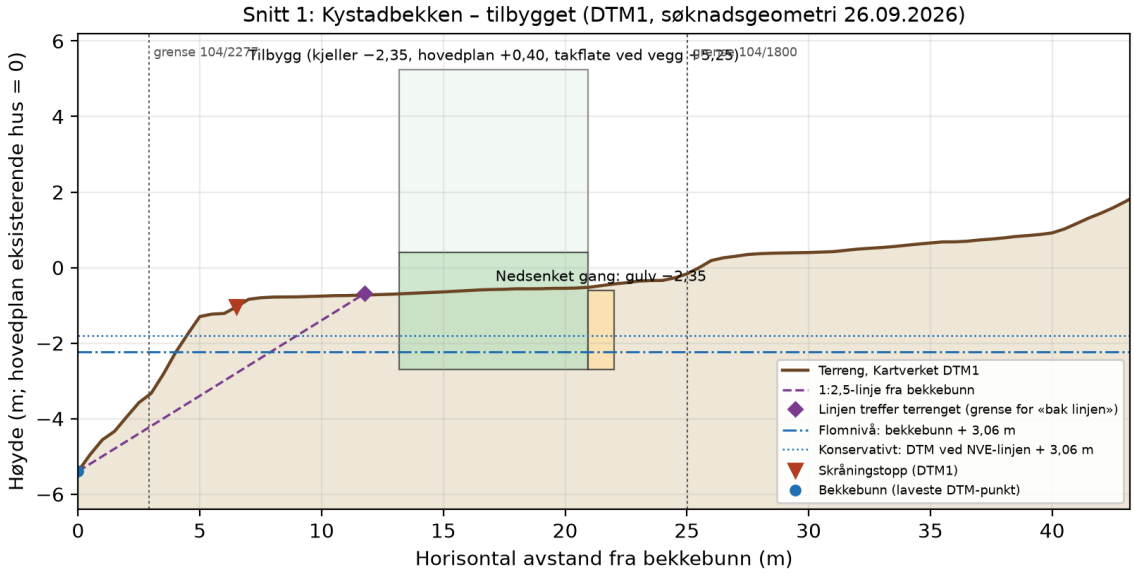


Aktsomhetsområde flom.



Aktsomhetsområde kvikkleire.

Figur 21. NVEs aktsomhetskart. Aktsomhetsområdene er grove, nasjonale kart som ikke kan utelukke fare; vurderingen er derfor gjort på terrengmodell og grunnlagsdata for eiendommen.
Kilde: NVE Atlas, hentet september 2026



Figur 22. Terrengsnitt fra bekkebunnen gjennom tilbygget. Begge flomnivåene ligger under terrenget ved tilbygget, og tilbygget står bak 1:2,5-linjen fra bekkebunnen.
Kilde: Kartverket DTM1; NVE Elvenett; beregnet av søker

Grunnforhold.

NVE 1/2019 nevner tilbygg og garasjer som eksempler i tiltakskategori K0, og vedlegg 2 lar slike tiltak bygges uten geoteknisk vurdering når de står bak 1:2,5-linja, eller foran den med kompensert fundamentering, og ikke griper inn i skråningen. Søker legger K0 til grunn for begge tiltak: garasjen med kompensert fundamentering (lette masser), tilbygget fordi kjelleren i seg selv er kompensert fundamentering etter vedlegg 2. Søker er kjent med at NVE ber om høyere kategori for tilbygg med

store terrenginngrep; skulle kommunen legge K1 til grunn for tilbygget, gjelder samme krav (tiltaket skal ikke forverre stabiliteten), og søker legger da fram et geoteknisk notat. Tilbygget står bak skråningstoppen og bak 1:2,5-linjen, der NVE 1/2019 vedlegg 2 regner at tilbygg normalt kan bygges uten geoteknisk vurdering; kjelleren fjerner mer masse enn bygget tilfører; det graves ikke i skråningsfoten, fylles ikke på skråningstoppen, og utgravde masser (ca. 169,84 m^3 for tilbygget og ca. 40 m^3 under garasjen) kjøres direkte til godkjent mottak. Massene bak huset ble bygget opp med grov sprengstein omkring 2015 (**vedlegg Q-5**). Søker mener etter dette at sikkerheten mot områdeskred er ivaretatt uten geoteknisk vurdering, slik vedlegg 2 åpner for, og legger fram geoteknisk notat i tiltaksklasse 2 før igangsetting dersom kommunen krever det.

6.1 Vann, avløp og ledninger



Figur 23. Ledningskart med tiltaket inntegnet. Den private stikkledningen for vann med stoppekran fra 1987 ligger i tilbyggets fotavtrykk og legges om; fellesledningen for vann går langs grense 10–11, 3,8 m fra tilbyggets vegg. Den private spillvannsledningen fra 2022 krysser garasjens fotavtrykk; den påvises ved utgravingen, legges i varerør om den blottlegges, og blir ellers liggende.

Kilde: Trondheim kommune, ledningskart 1:1000 (12.08.2024), georeferert; ledningene er ikke påvist

Vannforsyning	Eksisterende privat fellesledning 1” Cu fra 1987, felles med Odd Husbys veg 56. Strekket i tilbyggets fotavtrykk legges om utenfor fotavtrykket før graving; det gamle løpet plugges. Skriftlig samtykke fra brukerne av fellesledningen følger i **vedlegg Q-4**.
Avløp	Eksisterende privat spillvannsledning 110 mm fra 2022. Kjellerdelen får pumpe med tilbakeslagssikring der selvfall ikke er mulig.
Kommunale ledninger	Ingen konflikt, jf. Kommunalteknikks uttalelse i BYGG-26/80598. Alle ledninger ved byggegropen påvises før graving.
Garasjen	Den private spillvannsledningen fra 2022 krysser garasjens fotavtrykk etter ledningskartet. Den påvises ved utgravingen for den kompenserte fundamenteringen, legges i varerør (Ø 160) dersom den blottlegges, og blir ellers liggende urørt; ved et senere brudd legges ny ledning utenom garasjen. Takvannsledningen påvises. Garasjen får ikke vann eller avløp.
Fjernvarme	Ikke tilknytningsplikt (KPA § 15.4).

Tabell 18. Vann, avløp og ledninger. Full redegjørelse i **vedlegg F-5**.

7 Brannsikkerhet og tekniske krav

Eneboligen med tilbygget er én boenhet i risikoklasse 4 og brannklasse 1 (TEK17 § 11-3 nr. 3: småhus med én boenhet, hovedinngang direkte til terreng og egen utgang fra hvert plan). Brannsikkerheten prosjekteres etter preaksepterte ytelser i VTEK17 uten fravik, i tiltaksklasse 1. Brannredegjørelsen følger i **vedlegg F-3**, øvrige tekniske krav i **vedlegg F-4**.

TEK17	Ytelse i tiltaket
§ 11-2, 11-3	Bolig: risikoklasse 4, brannklasse 1. Garasje: risikoklasse 1.
§ 11-4 Bæreevne	R 30 for bærende hovedsystem og etasjeskillere i tilbygget (krav R 15); ny bæring over åpningen i gavlen kles inn.
§ 11-6 Mellom byggverk	Huset – mikrohuset 11,0 m (9,5 m med takutstikk), krav 8,0 m. Tilbygget – nærmeste nabohus ca. 9 m.
§ 11-8 Branncceller	Hele boenheten er én branncelle over tre plan (bokstav K, under 800 m^2 BTA). Den felles U-trappen forbinder plan i samme branncelle.
§ 11-8 bokstav L, garasjen	Under 50 m^2 BTA. Avstand til mikrohuset 3,35 m (krav 2,0 m); veggen mot mikrohuset utføres i EI 30 dersom takutstikk gir kortere avstand. Mot huset (samme bruksenhet) er det ikke krav.
§ 11-9 Materialer	Kledning D-s3,d0; innvendige overflater D-s2,d0; takstein B_{ROOF}(t2) på huset, tilbygget og garasjen.
§ 11-12 Varsling	Strømforsynte, seriekoblede røykvarslere i alle plan, også i eksisterende hus.
§ 11-13, 11-14 Rømning	Hovedplanet: dører direkte ut. 2. etasje: rømningsvindu i alle tre soverom: soverom 1 gavlvindu mot nordvest 1,40 m × 1,60 m, soverom 2 vindu mot nordøst 1,20 m × 1,10 m, soverom 3 gavlvindu mot sørøst 1,40 m × 1,60 m; fri åpning minst 0,5 m × 0,6 m og sum minst 1,5 m, brystning 0,65 m og underkant under 5,0 m over terreng. Vinduene over den nedsenkede gangen (soverom 1 og 3) er bare dagslys. Kjellerdelen: egen dør til den nedsenkede gangen med utvendig trapp til terreng (0,90 m fritt mellom betongveggen og støttemuren), og rømningsvindu fra soverommet til egen åpning i terreng (0,90 m fritt gulv på −1,60, fast stige til terreng), brystning 0,80 m.
§ 11-16, 11-17	Håndslokker i hvert plan og i garasjen. Kjørbar atkomst til gårdsplassen, under 50 m til alle innganger; rømningsvinduene innenfor stigehøyde.

Tabell 19. Brannkonsept. Mål kontrolleres mot endelige tegninger.

7.1 Dagslys og utsyn

TEK17 § 13-7 andre ledd, VTEK17 nr. 1 bokstav b

«Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys.» «For rom i boenhet kan dagslyskravet alternativt dokumenteres med følgende metode: $A_g \geq 0{,}07 \cdot A_{BRA}/LT$. A_g = glassarealet mot det fri som er plassert minimum 0,8 m over rommets gulv og som ikke er i lysgrav. […] Metoden forutsetter at det ikke er noe som skjermer sikten til horisonten i en vinkel på mer enn 45 grader målt fra horisontalplanet.»

Kjellerstuen/kjøkkenet får vinduer mot den nedsenkede gangen langs sørvestveggen (0,90 m fritt

gulv, støttemur i betong) et vindusbånd 3,80 m × 0,71 m over terreng mot nordøst (karm 0,10 m over terrenget) og et vindu 1,50 m × 0,60 m i gavlen mot sørøst. Vinduene i gangen regnes som «i lysgrav» og teller ikke i den forenklede metoden (2,52 m² mot krav 3,77 m²); rommet er derfor dokumentert med beregnet dagslysfaktor etter VTEK17 § 13-7 nr. 1 bokstav a: 2,27 % i gjennomsnitt (Radiance, krav 2,0 %), med glass med lystransmisjon minst 0,70 og karm/ramme høyst 20 % av åpningen. Beregningsnotatet følger søknaden. Soverommet i kjellerdelen får et vindusbånd 3,20 m × 0,60 m i nordvestveggen mot hagen, over terreng med karm 1,72 m over gulvet, og oppfyller den forenklede metoden (1,34 m² mot krav 1,27 m²) i tillegg til rømningsvinduet mot rømningsåpningen. Terrenget foran vinduet trimmes til ca. −0,75 i et 2 m bredt bånd med slak skråning, slik at vinduet står fritt over terreng. Stuen på hovedplanet og de tre soverommene i 2. etasje oppfyller den forenklede metoden med vinduene i tegningssettet (**vedlegg E**): vinduer 1,40 m × 1,10 m og 1,20 m × 1,10 m i langveggene under kneveggen og gavlvinduer 1,40 m × 1,60 m i soverom 1 og 3.

Rom	Plan	BRA (m²)	Krav A_g (m²)	Glass (m²)	Status
Soverom	Kjeller	10,9	1,27	1,34	oppfylt
Stue / kjøkken	Kjeller	32,3	3,77	2,52	simuleres (nr. 1 a)
Stue / spiseplass	Hovedplan	55,5	6,47	8,04	oppfylt
Soverom 1	2. etasje	15,8	1,84	2,25	oppfylt
Soverom 2	2. etasje	12,2	1,42	1,60	oppfylt
Soverom 3	2. etasje	11,8	1,38	2,25	oppfylt

Tabell 20. Dagslys i nye rom etter forenklet metode ($A_g \geq 0{,}07 \cdot \text{BRA} / \text{LT}$), med LT 0,6 og 70 % glassandel. Glass under 0,8 m over gulv og glass i den nedsenkede gangen og rømningsgraven er ikke regnet med. Soverom 1 og 3 i 2. etasje har ett vindu 1,40 m × 1,10 m i langveggen og et gavlvindu 1,40 m × 1,60 m, soverom 2 har to vinduer 1,20 m × 1,10 m, og kjellersoverommet har et vindusbånd 3,20 m × 0,60 m mot hagen. Kjellerstuen oppfyller ikke den forenklede metoden og dokumenteres med simulert dagslysfaktor ≥ 2 % (nr. 1 a).

Eksisterende rom endres ikke og omfattes ikke av tiltaket (pbl § 31-2). Kjøkkenet og soverommet i eksisterende kjeller, godkjent i BYGG-25/80241, beholder sine vinduer.

7.2 Øvrige krav

Krav	Løsning	Status
§ 12-7 Romhøyde	Kjellerdel 2,42 m; hovedplan 2,40 m; 2. etasje minst 2,40 m i hovedsonen.	Oppfylt
§ 12-2, 12-3	Tilgjengelig boenhet ikke utløst (ingen soverom eller bad på inngangsplanet); ikke heiskrav.	Oppfylt
§ 12-9, 12-10	Bad i kjellerdelen med snusirkel 1,5 m; lukket bod på minst 5 m² i garasjen.	Oppfylt

Krav	Løsning	Status
§ 12-13 – 12-15	Dør D01 fra kjellerdelen til den nedsenkede gangen fri bredde 0,86 m; innvendige dører 0,76 m. U-trapp mellom alle plan i samme trapperom, fri bredde minst 0,90 m. Utvendig trapp 0,90 m fri bredde (lik minstekravet; håndløperne stikker høyst 0,10 m inn) med rekkverk. Rekkverk 1,0 m langs gangen og rømningsgraven, 0,9 m på trappen. Tre trinn mellom stuene med håndlist.	Oppfylt
§ 13-2, 13-5	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Radonsperre og tilrettelegging for trykkreduksjon under ny kjeller.	Oppfylt
§ 13-6 Lyd	Ingen krav innenfor én boenhet.	Oppfylt
§ 13-8 Utsyn	Alle nye oppholdsrom har vindu i yttervegg; stuen har brystning 0,65 m.	Oppfylt
§ 13-10, 13-15	Kapillærbrytende og drenerende sjikt mot terreng; våtrom med sluk, fall og membran, uavhengig kontroll.	Oppfylt
§ 14-2 Energi	Tiltaksmodellen: U-verdier 0,18 / 0,13 / 0,10 / 0,80, vindusandel under 25 %, varmegjenvinning minst 80 %, lekkasjetall høyst 0,6. Beregning i **vedlegg F-4**.	Dokumentert i søknaden
§ 14-4 Skorstein	Eksisterende skorstein i boenheten beholdes.	Oppfylt
§ 10-2 Konstruksjon	Byggegrop til ca. 2,1–2,3 m under terreng; nytt kjellergulv 0,10 m over eksisterende kjellergulv; sikring av eksisterende grunnmur ved trinnvis utgraving.	Dokumentert i søknaden
§ 9-6, 9-7 Avfall	Avfallsplan; farlig avfall kartlegges ved riving og i gavlen.	Dokumentert i søknaden
pbl § 31-2	Åpning i gavlen, røykvarslere i hele boenheten, tidligere soverom i eksisterende 2. etasje blir bod.	Oppfylt

Tabell 21. Øvrige krav i TEK17 og pbl § 31-2.

8 Ansvar, nabovarsel og vedlegg

Fagområde	Funksjon	TKL	Foretak
Søknad	SØK	1	[ansvarlig søker: firmanavn, org.nr.]
Arkitektur, brannkonsept, bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, sanitærinstallasjoner	PRO	1	[ansvarlig søker: firmanavn, org.nr.]
Tømrer-, betong- og rivingsarbeid	UTF	1	[ansvarlig søker: firmanavn, org.nr.]
Sanitæranlegg	UTF	1	[rørleggerforetak]
Oppmålingsteknisk prosjektering og utstikking	PRO	2	[oppmålingsforetak]
Geoteknikk, dersom kommunen krever notat	PRO	2	[geoteknisk foretak]
Fuktsikring av våtrom	KONTROLL	1	[uavhengig kontrollforetak]

Tabell 22. Ansvar og tiltaksklasser (SAK10 § 9-4). Erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan følger i **vedlegg G**. Uavhengig kontroll gjelder fuktsikring av våtrom (SAK10 § 14-2).

8.1 Nabovarsel

Nabovarsel er sendt via Altinn [dato] med merknadsfrist [dato]. Det omfatter begge tiltakene, situasjonsplan, fasader og dispensasjonssøknaden, og nevner alle bestemmelsene i tabell 10. Fordi dispensasjonen fra r0025 § 2 a gjelder utnyttelsen i hele felt B10, er samtlige eiere i B10 varslet. Tilbygget holder minst 4,00 m til nabogrense, målt til fasadelivet; den nedsenkede gangen og rømningsåpningen stikker 1,00 m ut og regnes ikke med (TEK17 § 6-3). Garasjen står nærmere enn 4 m bare mot kommunens eiendom 104/2277. Mottatte merknader: [ingen / antall, med søkers kommentarer i **vedlegg C**].

Varslet som	Eiendommer (gnr/bnr 104/…)
Nabo med felles grense, eier i B10	1800, 319, 511, 260 (snr 1 og 2), 306, 1873, 160
Eier i B10	437, 297, 339
Gjenboer	232, 782, 887, 988, 989, 2218
Trondheim kommune	2277 (bekkekorridoren), 2358

Tabell 23. Varslede eiendommer. Navn, kvittering og merknader i **vedlegg C**.

8.2 Vedlegg

Kode	Innhold
A	Opplysninger om tiltakets ytre rammer (5175) for tilbygg, garasje og riving

Kode	Innhold
B	Søknad om dispensasjon (kapittel 4 som eget dokument)
C	Nabovarsel: opplysninger gitt (5155), kvittering, liste over varslede, merknader med søkers kommentarer
D-1, D-2	Situasjonsplan, eksisterende og ny, med avstander, uteoppholdsareal og parkering
E	Plan, snitt og fasade, eksisterende og nytt, tilbygg og garasje (1:100)
F-1	Utnyttelsesgrad: B10 per eiendom og sammenligning med andre felt i r0025
F-2	Naturfare: flom, kvikkleire og erosjon (NVE 1/2019 og 3/2022)
F-3	Brannredegjørelse, brannklasse 1
F-4	Øvrige tekniske krav (TEK17) og eksisterende bygning
F-5	Vann, avløp og ledninger
F-6	Uteoppholdsareal, parkering, blågrønn faktor og overvann
G	Erklæringer om ansvarsrett (5181) og gjennomføringsplan (5185)
H	Boligspesifikasjon i matrikkelen (5176)
Q-1, Q-2	Vedtak i BYGG-25/80241 (12.02.2025) og BYGG-26/80598 (16.09.2026)
Q-3	Kartutsnitt: KPA-temakart, NVE-kart, ledningskart
Q-4	Samtykke fra brukerne av private fellesledninger
Q-5	Dokumentasjon av oppfyllingen bak huset (ca. 2015)
Q-6	Foto og illustrasjoner
Q-7	Referat fra forhåndskonferanse

Tabell 24. Vedleggsliste, koder etter blankett 5174.