FINANSIERINGSAVTALE
BRUNDALSFORBINDELSEN

ØVRE ROTVOLL

1. Avtaleparter

Rotvoll Eiendom AS	(Utbygger)	org.nr. 994 388 592
Trondheim kommune	(Kommunen)	org.nr. 942 110 464

2. Bilag

Som bilag til avtalen gjelder:

Bilag 1	Reguleringsplan r20150025 *Øvre Rotvoll*
Bilag 2a-c	Kart som viser samferdselsanlegg
Bilag 3a-b	Kart som viser VA-anlegg
Bilag 4	Kart som viser renovasjonsanlegg
Bilag 5a-f	Ervervskart
Bilag 6	Midlertidig anleggsveg

3. Bakgrunn og avgrensning

Brundalsforbindelsen strekker seg fra E6 Omkjøringsvegen ved Mattsjøkrysset i nord til Jonsvannsvegen i sør, og er vist i sin helhet i reguleringsplan r20150025 *Øvre Rotvoll*, vedtatt av Bystyret den 10.07.2021, jf. bilag 1.

Utbygger er grunneier og utbygger innenfor utbyggingsområdet Øvre Rotvoll. Bebyggelsen innenfor utbyggingsområdet har rekkefølgebestemmelse om bl.a. deler av Brundalsforbindelsen (o_KV01, o_KV02 og o_KV03), jf. r20150025.

Under forutsetning om finansiering, vil Kommunen opparbeide den delen av Brundalsforbindelsen som strekker seg fra E6 Omkjøringsvegen i nord til

B

Andreas Claussens veg i sør. Finansieringen må hentes fra utbyggere med rekkefølgekrav om Brundalsforbindelsen og miljøpakkemidler.

Kommunen og Statens vegvesen (SVV) er samarbeidsparter i Miljøpakken. Med bakgrunn i dette samarbeidet er Kommunen og SVV blitt enige om at SVV skal bistå Kommunen med prosjektledelse, byggeledelse og kontraktsoppfølging for Brundalsforbindelsen.

Utbyggingsområdet Øvre Rotvoll har rekkefølgekrav knyttet til en kortere delstrekning av Brundalsforbindelsen enn den Kommunen planlegger å bygge. Denne avtalen gjelder tiltak innenfor den delstrekningen av Brundalsforbindelsen som Utbygger har rekkefølgekrav om.

Det er samtidig nødvendig/hensiktsmessig å etablere *andre samferdselsanlegg* enn kun selve Brundalsforbindelsen. I den grad disse er rekkefølgekrav for utbyggingen på Øvre Rotvoll, tas de inn i denne avtalen.

Hvilke av Utbygger sine rekkefølgekrav som Kommunen dermed vil innfri, beskrives i avtalens punkt 6.

Samtidig med at samferdselsanleggene etableres, er det hensiktsmessig å etablere *annen kommunal infrastruktur i veggrunn* (vann, avløp og renovasjon). I den grad Kommunen etablerer slik infrastruktur for Utbygger, tas de inn i denne avtalen.

Annen nødvendig infrastruktur for utbyggingsområdet, som strøm og fjernvarme, omfattes ikke av avtalen. I den grad Kommunen etablerer disse, følger dette av avtaler mellom Kommunen og de aktuelle leverandørene. Forholdet mellom Utbygger og leverandørene av f.eks. strøm og fjernvarme reguleres i egne avtaler mellom dem.

Utbyggingen på Øvre Rotvoll har også rekkefølgekrav om *andre offentlige kommunale tekniske anlegg og grønnstruktur* enn de som inngår i denne avtalen. Det at tiltakene ikke er tatt inn i denne avtalen innebærer ikke at Utbygger slipper å oppfylle disse rekkefølgekravene. Det kan inngås én eller flere utbyggingsavtale(r) mellom partene om disse rekkefølgekravene på et senere tidspunkt.

4. Forutsigbarhetsvedtaket

Avtalen har sitt grunnlag i *Retningslinjer og bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2022-2034*, vedtatt av bystyret 27.03.2025, § 5.1 (forutsigbarhetsvedtak jf. plan- og bygningsloven § 17-2), med mindre det er bestemt noe annet nedenfor.

5. Formål

Formålet med avtalen er å gjøre Øvre Rotvoll delvis byggeklar i henhold til gjeldende reguleringsplan r20150025 med bestemmelser.

Denne avtalen skal sikre gjennomføring og finansiering av tiltak beskrevet i avtalens punkt 6.1 bokstav a, 6.2 og 6.3.

6. Tiltakene som omfattes av avtalen

6.1 Offentlige samferdselsanlegg og tilhørende teknisk infrastruktur

a. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som opparbeides av Kommunen

Kommunen prosjekterer og bygger samferdselsanleggene som er markert med blå strek i bilag 2a.

Sluk- og overvannssystem for veger er tilhørende teknisk infrastruktur, og en del av samferdselsanlegget som opparbeides. Tilsvarende gjelder offentlige gatelys, nødvendig skilting, bussholdeplasser og leskur og nødvendig tilpasning til eksisterende veg, avkjørsler og naboeiendommer.

Kommunen prosjekterer og bygger støyskjerm vist i r20150025, tegnet inn i arealformålet *Annen veggrunn* langs park f_P12 og utbyggingsfelt B12.

Kjøreveg o_KV03 opparbeides med to ferdige kjørefelt (se Bystyresak 82/2023 og 235/2023, sak 6/24 i Kontaktutvalget). De to øvrige kjørefeltene opparbeides med riktig vegoverbygning og avsluttes med grønt på toppen istedenfor asfalt, se bilag 2b og 2c. Dersom det vedtas å opparbeide de to ekstra kjørefeltene på et senere tidspunkt, utføres og bekostes dette av Kommunen.

b. Avgrensning mot tiltak som ikke opparbeides av Kommunen

Samferdselsanleggene beskrevet i punkt 6.1 bokstav a vil etter planen opparbeides før de tilstøtende utbyggingsfeltene innenfor r20150025 bygges ut. Dersom Kommunen opparbeider fortau, sykkelveg og annen veggrunn med tilhørende teknisk infrastruktur mot utbyggingsfeltene B11, B13 og B14#1, vil denne delen av samferdselsanlegget bli ødelagt og måtte blitt etablert på nytt av Utbygger etter at boligene er ferdigbygde. For å unngå at fortau, sykkelveg og annen veggrunn med tilhørende teknisk infrastruktur må opparbeides to ganger, opparbeider ikke Kommunen tiltakene markert med rød strek i bilag 2a og gul strek i bilag 2b og 2c. Disse tiltakene må opparbeides og bekostes av Utbygger, selv om Utbygger eventuelt ikke har rekkefølgekrav knyttet til tiltak. Opparbeidelsen skal skje iht. teknisk plangodkjenning fra Kommunen.

hy

B

Kommunen bygger ikke støyskjerm vist i r20150025, tegnet inn i arealformålet *Annen veggrunn* langs o_P15. Dette tiltaket må Utbygger selv bygge og bekoste.

6.2 Offentlige vann- og avløpsanlegg til fordel for utbyggingen på Øvre Rotvoll

Utbygger (ved Structor) og Kommunen (ved Cowi og Rambøll) prosjekterer, og Kommunen etablerer, VA-anlegg på strekningene markert med rosa strek i bilag 3a. En mer detaljert skisse over VA-anlegget er lagt ved avtalen i bilag 3b. Utbygger sørger selv for påkoblinger.

Ledningsanleggene omfatter stikk ut av vegen og nødvendige tilkoblinger til og/eller av eksisterende private vann- og avløpsanlegg, samt inntak av lokalt overvann.

Ledningstraseene er å betrakte som prinsipielle traseer, som kan bli endret ved detaljgodkjenning av planer for ledningsanlegget.

6.3 Offentlig avfallssuganlegg til fordel for utbyggingen på Øvre Rotvoll

Utbygger prosjekterer, og Kommunen etablerer, avfallssuganlegg (unntatt eventuelle nedkast) markert med rosa strek innenfor blå sky i bilag 4. Utbygger sørger selv for etablering av komplett avfallssuganlegg.

Ovennevnte ledningstraseer er å betrakte som prinsipielle traseer som kan bli endret ved detaljgodkjenning av planer for ledningsanlegget.

6.4 Anleggsbelte og rigg

Utbygger gir Kommunen en vederlagsfri rett til å benytte areal i og utenfor regulert samferdselsformål i den grad (areal og tid) det er nødvendig i forbindelse med opparbeidelse av anleggene som inngår i denne avtalen. Bruken koordineres så langt det lar seg gjøre i forhold til en eventuell utbygging av feltene, jf. avtalens punkt 7. Planlagt anleggsbelte og rigg er vist med grønn farge i bilag 5b-f.

Areal som begge parter kan ha behov for tilgang til samtidig, inngås det en særskilt avtale om. Den særskilte avtalen skal inneholde bestemmelser om tidsavgrenset bruk. Kommunen skal bestrebe å fristille areal knyttet til o_RA14 innen 7 måneder etter oppstart av tiltak nevnt i avtalens punkt 6, dersom dette er avgjørende for Utbyggers fremdrift. Arealet er imidlertid nødvendig for bygging av ny GSV bru over o_KV01, med byggetid anslått til 15 måneder fra fysisk byggestart. Det følger også av rekkefølgebestemmelse 10.12 i r20150025 at *Tillatelse til tiltak for B11, B12, B13, B14 og B21 kan ikke gis før avkjøring fra E6 kan benyttes av anleggstrafikk.*

7. Fremdrift, koordinering av anleggsvirksomhet og møter

Utbygger og Kommunen har hver for seg utarbeidet foreløpige faseplaner for sine arbeider. Utbygger sine faseplaner legges ved til orientering ved tilbudsforespørsel for anskaffelse av vegentreprenør, for at tilbyderne skal søke å tilpasse seg denne ved forhandling om kontrakt.

Utbygger og Kommunen skal gjennom felles koordineringsmøter med entreprenør delta aktivt ved å gjøre valg og tilpasninger som reduserer den totale ulempen for både Utbygger og Kommunen mest mulig. Felles koordineringsmøter skal benyttes til planlegging, avklaring av behov og optimalisering av driftsopplegg og skal gjennomføres så lenge det pågår samtidig aktivitet på området både fra vegprosjektet og boligprosjektet.

8. Utbygger sin rett til å benytte Kommunens anleggsveg

8.1 Adkomstrett

Dersom Utbygger ønsker å igangsette egne byggearbeider før Kommunen har ferdigstilt tiltakene i henhold til avtalens punkt 6, gis Utbygger en tidsbegrenset rett til å benytte Kommunens anleggsveg fra E6 ved Mattsjøkrysset, for nødvendig tilkomst til sine utbyggingsfelt B11, B12, B13 og B14#1. Anleggsvegen er vist med blå farge i bilag 6.

Rettigheten gir ikke Utbygger rett til utkjøring av masser på Kommunens anleggsveg. Masseutkjøring fra utbyggingsfeltene B11, B12, B13 og B14#1 er regulert i en egen avtale mellom Utbygger og SVV.

Utbygger kan ikke holde Kommunen ansvarlig dersom Utbygger i kortere perioder i løpet av dagen ikke kan benytte anleggsvegen på grunn av anleggsmessige forhold hos Kommunen. Kommunen skal i så fall varsle Utbygger på forhånd. Partene avtaler særskilt et varslingssystem for dette.

Utbygger kan ikke holde Kommunen ansvarlig, dersom anleggsvegen i kortere perioder ikke kan benyttes som anleggsveg, og dette skyldes forhold utenfor Kommunens kontroll.

8.2 Endring av Utbygger sin adkomstrett

Kommunen kan gjøre justeringer i Utbygger sin adkomstrett, dersom dette blir nødvendig for gjennomføring av Kommunens entreprenørarbeider. Kommunen skal i så fall skriftlig informere Utbygger så snart som mulig.

B

8.3 Tidsbegrensning

Utbygger sin adkomstrett er tidsbegrenset til å gjelde fra 16 uker etter fysisk oppstart av veganlegget som Kommunen skal bygge i henhold til denne avtalen, og til permanent veg o_KV01 og tilhørende konstruksjoner er ferdig fra Mattsjøkrysset og forbi o_KV14 (da kan Utbyggerne bruke denne vegen inn i området fra E6), eller til partene skriftlig avtaler noe annet.

8.4 Kostnader

Dersom Utbygger benytter seg av adkomstretten, fordeles kostnader med vedlikehold og drift av anleggsvegen, samt renhold og håndtering av eventuell tilgrising av offentlig vegnett 50/50 mellom partene for den perioden Utbygger benytter anleggsvegen.

9. Fraskrivelse av søksmålsrett

Utbygger fraskriver seg herved retten til å reise søksmål om forhold som berøres av denne avtalen og som kunne blitt prøvd rettslig allerede etter endelig vedtakelse av plan.

10. Overtakelse av offentlige anlegg til drift og vedlikehold

Kommunen overtar det offentlige kommunale samferdselsanlegget, jf. punkt 6.1 bokstav a, VA-anlegget, jf. punkt 6.2, og avfallssuganlegget, jf. punkt 6.3, til drift og vedlikehold når arbeidene er fullført.

11. Grunnavståelse

Utbygger overdrar eiendomsretten til areal regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur til Kommunen. Arealene fremgår av bilag 5a-f. Kommunen betaler 10 millioner kroner for erverv av arealene.

Utbygger gir herved Kommunen fullmakt til å søke disse arealene fradelt, så snart forbeholdet i avtalens punkt 17 andre avsnitt er bortfalt. Arealene fradeles i henhold til reguleringsplanens formålsgrenser.

Så snart arealene er fradelt sender Utbygger faktura til Kommunen med 30 dagers forfall.

Kommunen gis rett til selv å overføre hjemmelen, ved å utstede hjemmelserklæring etter tinglysingsloven § 38b.

12. Betalingsplikt

Utbygger betaler 56 millioner kroner til Kommunen for etablering av samferdselsanleggene beskrevet i punkt 6.1 bokstav a.

Utbygger betaler Kommunen 60 millioner kroner for prosjektering og bygging av tiltak nevnt i punkt 6.2 og 6.3, herunder Kommunens byggherrekostnader.

Kommunens rett til å starte fakturering til Utbygger for det samlede bidraget pålydende 116 millioner kroner inntrer når følgende kumulative vilkår er oppfylt:

- Kommunen har igangsatt opparbeidelse av tiltak i henhold til avtalens punkt 6
- Utbygger har fått første rammetillatelse innenfor områdeplan r20150025
- Utbygger har adkomst til sitt byggefelt, jf. avtalens punkt 8.3
- Eksisterende vannledning over B13 er fjernet, se utkrysset vannledning i bilag 3a og b

Dersom bidraget forfaller fortløpende med byggetiden til tiltakene som omfattes av denne avtalen, fordeles bidraget i like beløp som faktureres kvartalsvis ut byggeperioden (planlagt byggetid er 2,5 år). For øvrig skjer fakturering i samsvar med påfølgende avsnitt.

Dersom bidraget forfaller første gang i løpet av byggetiden, fordeles bidraget på gjenstående kvartaler. Første fakturering omfatter imidlertid påløpt arbeid per fakturadato.

Dersom bidraget forfaller etter byggetiden, faktureres Utbygger for hele bidraget så snart Utbygger har fått første rammetillatelse innenfor områdeplan r20150025.

Rente iht. punkt 13 og indeksjustering iht. punkt 14 kommer i tillegg.

Utbygger plikter å betale innen 30 dager etter at faktura er mottatt.

Dersom det er mulig i forhold til gjeldende avgiftsregelverk, viderefakturerer Kommunen refusjon til Utbygger uten påslag for mva.

Hvis planmyndigheten vedtar å tilbakeføre hele eller deler av området innenfor r20150025 til LNFR-formål, slik at det ikke lenger kan bygges ut som planlagt, reduseres Utbyggers plikt til å betale for det avtalte samferdselsanlegget. Reduksjonen i betalingen skal være proporsjonal med hvor mye byggeareal (m² BRA) som blir tatt bort fra utbyggingsplanene. Dersom Utbygger på tidspunktet for slikt vedtak allerede har innbetalt beløpet, plikter Kommunen å tilbakebetale den delen av beløpet som tilsvarer reduksjonen. Tilbakebetaling skal skje senest 30 dager etter at vedtaket om

LM
D

omregulering er endelig og Utbygger har sendt faktura. Rente iht. punkt 13 andre avsnitt kommer i tillegg.

13. Renteberegning

Det beregnes rente av bidrag for etablering av samferdselsanlegget fra og med 20 uker etter anleggsoppstart til betalingsforfall. Rentesatsen er gjennomsnittlig 3 måneders NIBOR de siste 12 måneder. Det beregnes et tillegg til rentesatsen på 1 prosentpoeng.

Dersom planmyndigheten vedtar å tilbakeføre hele eller deler av området og Kommunen plikter å tilbakebetale et beløp iht. avtalens punkt 12 siste avsnitt, skal det beregnes rente av det refunderte beløpet med tilsvarende rentesats som avtalens punkt 13 første avsnitt. Renten beregnes fra den dato da Utbygger sin betaling oversteg det bidrag som Kommunen kan kreve iht. avtalens punkt 12 til Utbyggers forfallsdato for tilbakebetaling.

14. Indeksjustering

Bidrag for prosjektering og bygging av tiltak nevnt i punkt 6.2 og 6.3 herunder Kommunens byggherrekostnader (VAR) justeres med endringen i Statistisk Sentralbyrås "Byggekostnadsindeks for veganlegg, Veganlegg, i alt" fra basistidspunkt juli 2025 fram til fakturering av det enkelte avdrag. Tillegg for indeksjustering faktureres etterskuddsvis, når indeksen for den enkelte avdragsperioden er publisert.

15. Sikkerhet

Som sikkerhet for forpliktelser i henhold til denne avtalen, tinglyser Utbygger et pantedokument til fordel for Kommunen pålydende 130 millioner kroner på gnr 16 bnr 511 i Trondheim kommune. Pantet skal ha prioritet etter Utbyggers bank/låneinstitusjon, med pålydende tilsvarende som for Kommunen. Det er en forutsetning at Kommunen til enhver tid har tilstrekkelig sikkerhet for det samlede bidraget.

Ved behov for nedkvittering eller sletting sender Utbygger dokumentasjon for betalt bidrag sammen med forespørsel om nedkvittering i samsvar med innbetalte bidrag eller om sletting, til Kommunen ved Eierskapsenheten. Forutsatt at Kommunen til enhver tid har tilstrekkelig sikkerhet for gjenværende bidrag, sørger Kommunen for nedkvittering eller sletting av pantedokumentet. Pantet må ikke hindre fradeling av eiendom.

16. Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft når den er signert av begge parter.

17. Forbehold

Ved motstrid mellom vedtak truffet av plan- og bygningsmyndigheten og denne avtalen, herunder vedtak knyttet til støyskjerm nevnt i avtalens punkt 6.1.a tredje avsnitt, gjelder plan- og bygningsmyndigheten sitt vedtak foran avtalen.

Kommunen signerer avtalen under forbehold om nødvendig godkjenning fra Kontaktutvalget i Miljøpakken, samt eventuell nødvendig politisk godkjenning fra Trondheim kommune. Uten slik godkjenning av avtalen innen 01.05.2026 bortfaller avtalen uten forpliktelser for noen av partene.

18. Avtaleeksemplarer

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

Trondheim, den 18.12.2025

Bjørnar Oust
Styrets leder
Rotvoll Eiendom AS

Trondheim, den 18.12.25

Lars Magnussen
Finansbyråd
Trondheim kommune

(8)

TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12 - 5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)
- Barnehage (1161)
- Industri (1340)
- Idrettsanlegg (1400)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grønnareal (2019)
- Kollektivanlegg (2021)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

3. GRØNNSTRUKTUR
- Naturområde (3020)
- Turveg (3031)
- Park (3050)
- Vegetasjonsskjerm (3080)

5. LNFR OMRÅDER
- Landbruksformål (5110)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Hensyn grønnstruktur (540)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER
- Bestemmelsesområde #1. Lokalt sentrum
- Bestemmelsesområde #2. Midlertidig bygg- og anleggsområde

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert sekkelinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert stadionur
- Bru
- Tunnel
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for bestemmelsesområde
- Planlagt bebyggelse, busskur
- Bebyggelse forutsatt fjernet
- Avkjørsel
- Tunnelåpning
- o+86.0 Regulert kotehøyde

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:20/38 r20150025

Øvre Rotvoll

Områderegulering med bestemmelser

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

Møte 22.05.2018 og saksnummer 90/18 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

Kommunalsjef/direktør

Kartgrlse (x,y): Fere/RB – UTM32 | Kartutnitt pr dato: mai 2021
Høydereff: norsk NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Områderegulering
Øvre Rotvoll
Plankart 1 av 2-Nord

Målestokk 1:1000 (A0)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revis.sone	Dato	Sign.
Diverse endringer	14.11.18	BH			
	21.08.18				
Endringer til utstillingsvedtak	14.10.2019	BH			
Til utstillingsvedtak	18.10.2019	BR/TH			
Endret etter bystyrets vedtak 15.05.2021	17.06.2021	BR/TH			

SAKSGANGS MILJØLØFTER PLAN- OG BYGGESAKSDATA	DATO	SIGN
Kunngjøring, vedtatte/endrede reguleringsbestemmelser	30.05.2018	
Behandlet i byggesjef/bdir/formannskap	08.06.2018	
Behandlet i byggesjef/bdir/formannskap	09.09.2021	
Behandlet i byggesjef/bdir/formannskap	09.09.2019	
Behandlet i byggesjef/bdir/formannskap – utlegg	09.05.2019 – utlegg	
Behandlet i byggesjef/bdir/formannskap	23.09.2019	
Offentlig ettersyn	17.09 – 30.11.2018	
Behandlet i byggesjef/bdir/formannskap	12.11.2019	
Behandlet i byggesjef/bdir/formannskap	14.11.2019	
Behandlet i bystyret – vedtak	06.12.2019 – vedtatt	
Overlevert i bystyret	20.05.2021	
Kunngjøring godkjent	10.07.2021	

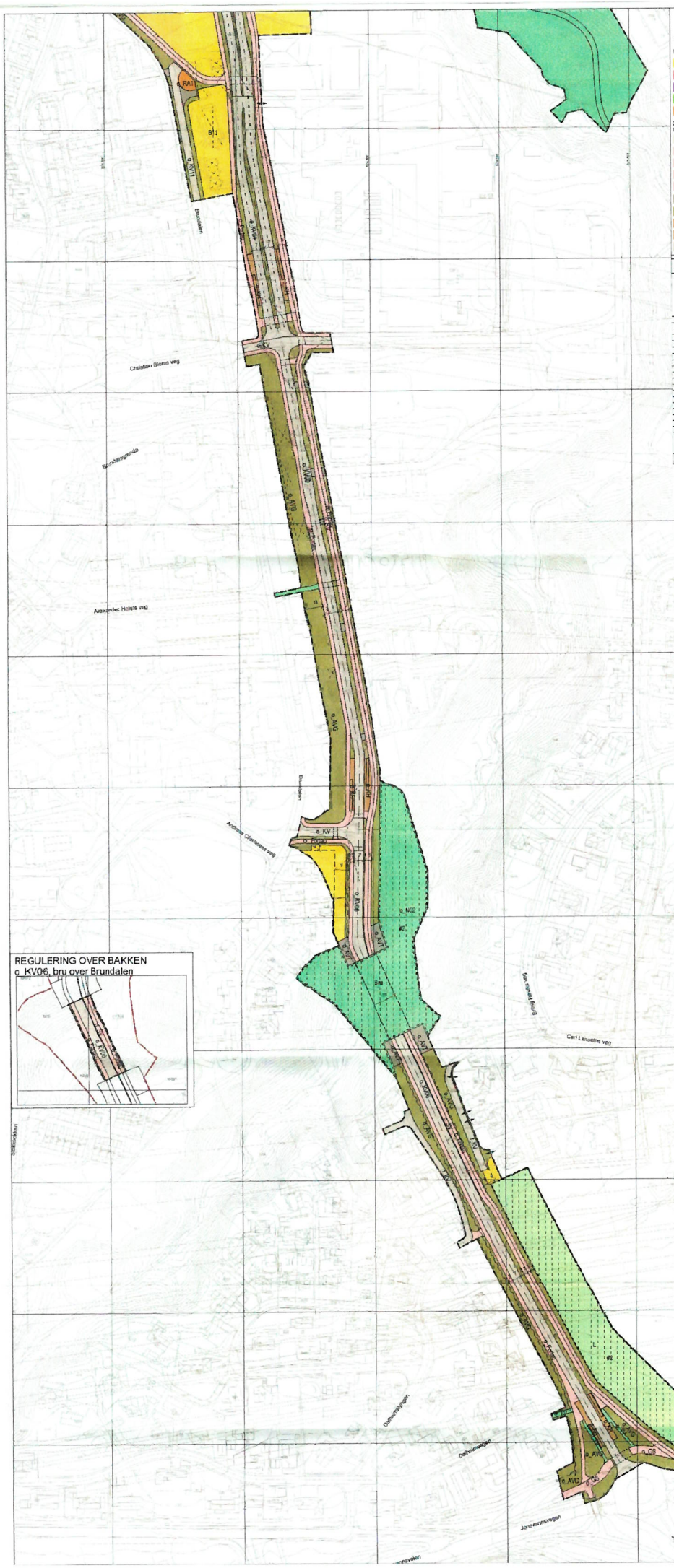
Planen utarbeidet av: PI: II AS | Forslagsstiller: Rotvoll Eiendoms AS

Registreringsplanens:
r20150025
Kommunens saksnr:
14/6975

Dato: 30.06.2017

REGULERING OVER BAKKEN
Magnus Lagabøters vei, bru over o_KV01

BILAG 1



TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12 - 5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Barnehage (1161)
- Industri (1340)
- Idrettsanlegg (1400)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivanlegg (2071)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

3. GRØNNSTRUKTUR

- Naturområde (3020)
- Turveg (3031)
- Park (3050)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

5. LNFR OMRÅDER

- Landbruksformål (5110)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

- Hensyn grønnstruktur (540)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER

- Bestemmelsesområde #1. Lokalt sentrum
- Bestemmelsesområde #2. Mellomlig bygg- og anleggsområde

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert stamtrasé
- Bru
- Tunnel
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for bestemmelsesområde
- Planlagt bebyggelse, busskur
- Bebyggelse forutsatt fjernet
- Avkjørsel
- Tunnelåpning
- c+88.0 Reguleret kotehøyde
- c+88 Kotehøyde projektert vei
- c+88 Kotehøyde eksisterende veibanen

Kartplan fra sjø: Euref89 - UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartsnitt pr dato: mai 2021
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Områderegulering
Øvre Rotvoll
Plankart 2 av 2 - Sør

Målestokk 1:1000(A3)

Revisjoner	Dato	Sign.
Diverse revisjoner	24.01.18 - 21.08.18	BH
Endringer til dørtbehandling	14.10.2019	BH
Til dørtbehandling	18.10.2019	BM/TA
Endret etter bystyrets vedtak 30.06.2021	17.06.2021	BM/TA

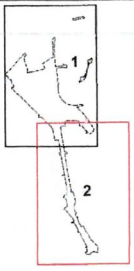
Revisjoner	Dato	Sign.

SAKSBEHANDLING I FOR OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	Sign.
Kunngjøring oppstart av reguleringsarbeidet	15.05.2015	
Behandlet i byggesakrådet/plansvetvalget	08.04.2015	
Behandlet i byggesakrådet/plansvetvalget	04.06.2015	
Behandlet i byggesakrådet/plansvetvalget	01.09.2015	
Behandlet i byggesakrådet/plansvetvalget - utsatt	08.06.2016 - 17.08	
Behandlet i byggesakrådet/plansvetvalget	05.09.2016	
Offentlig ettersyn	27.09 - 16.11.2016	
Behandlet i byggesakrådet/plansvetvalget	12.11.2019	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	20.11.2019	
Behandlet i bystyret - utsatt	04.12.2019 - 17.06	
Godkjent i Bystyret	30.06.2021	
Kunngjøring gjøres	30.07.2021	

Plan er utarbeidet av: Pir II AS
Forslagsstiller: Rotvoll Eiendom AS

Dato: 30.06.2017

Sak/arkivnummer: r20150025
Kommunens saksnr.: 14/5975



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.20/38 r20150025

Øvre Rotvoll

Områderegulering med bestemmelser

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

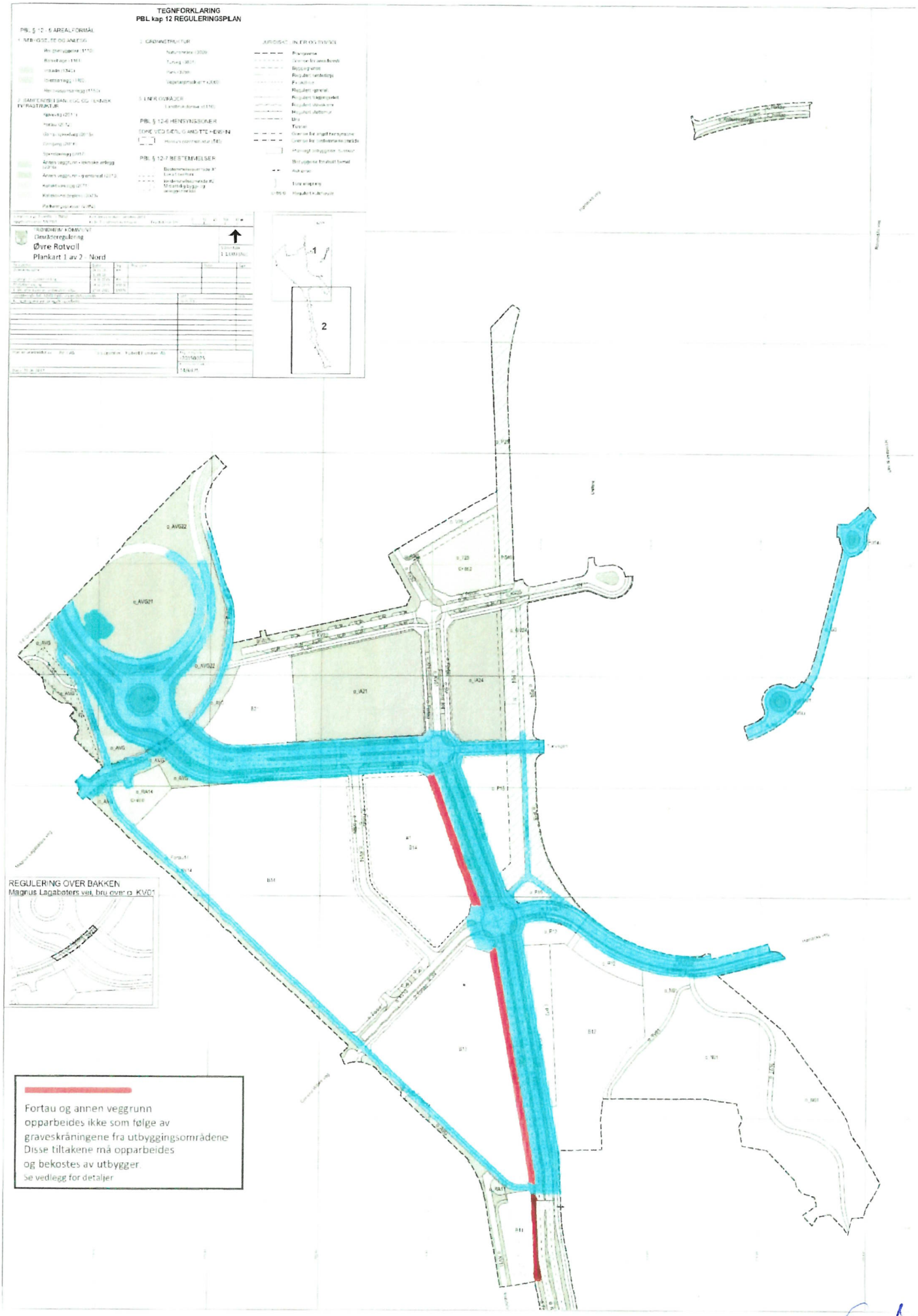
Møte 20.05.2021 og saksnummer 98/21 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med gjeldende regler i loven.

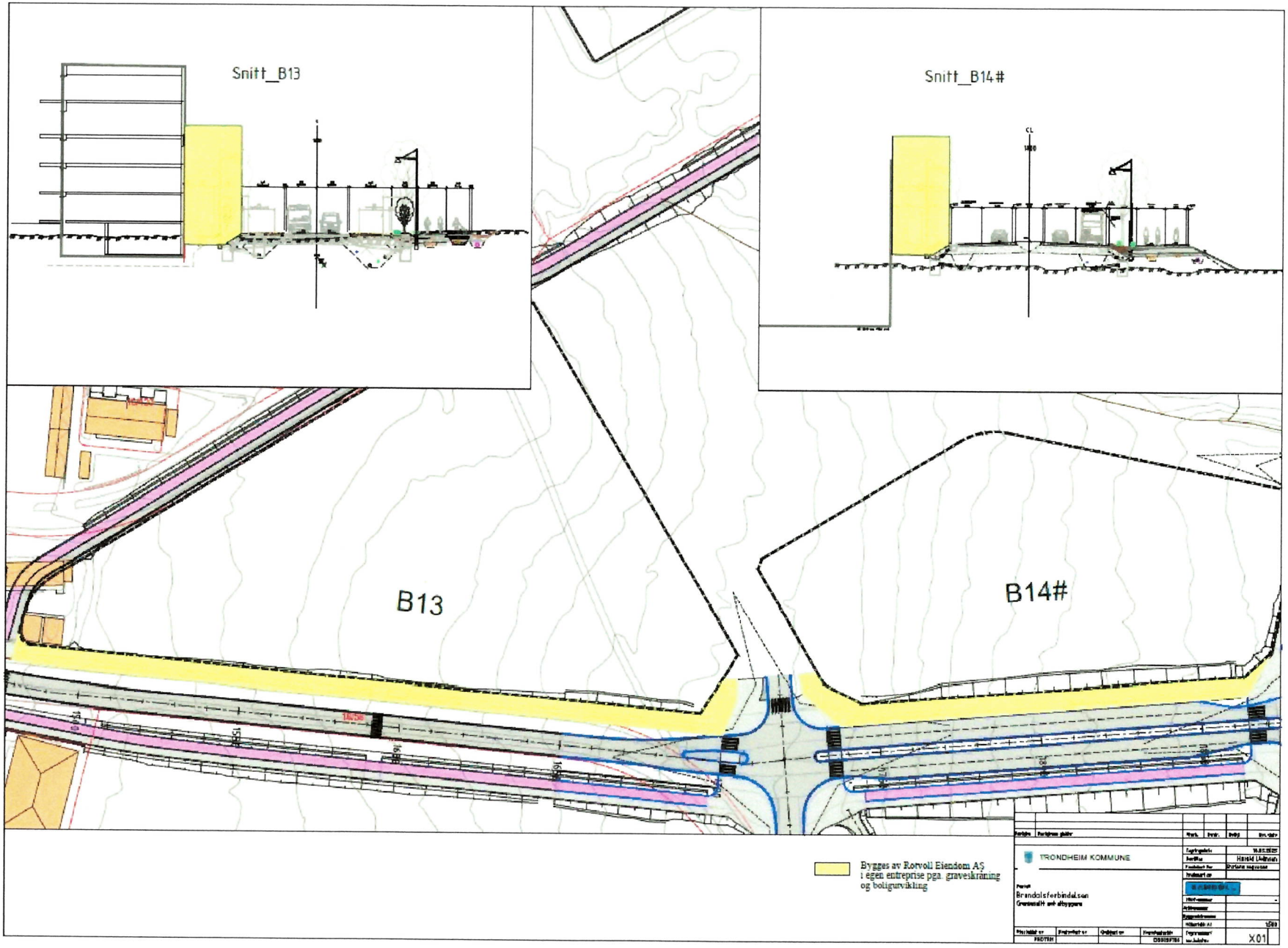
Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

BILAG 2A

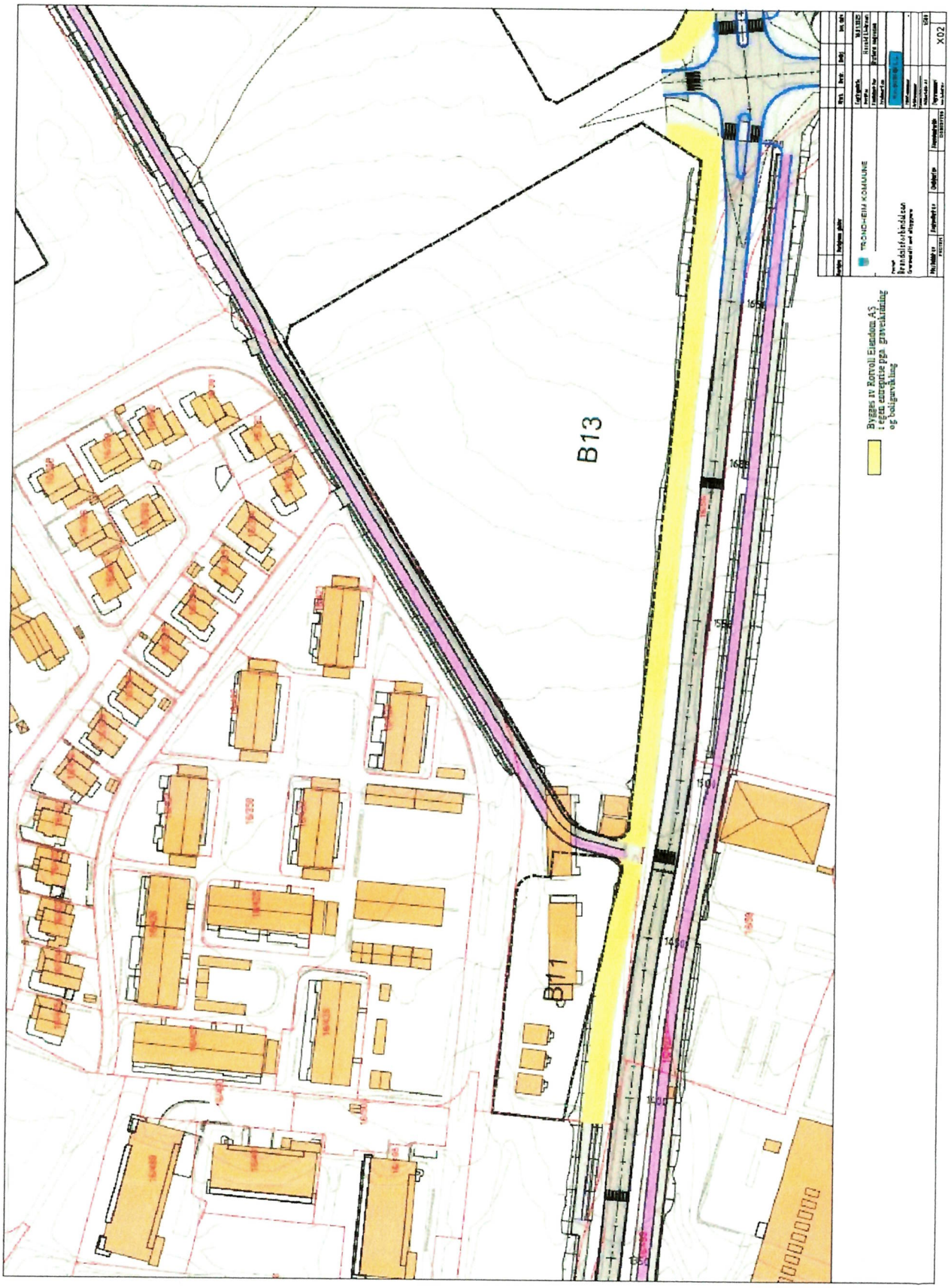

TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN
RONDHEIM KOMMUNE
Områderegulering
Øvre Rotvoll
Plankart 1 av 2 - Nord
REGULERING OVER BAKKEN
Magnus Lagabøters veg, bru over o_KV01
Fortau og annen veggrunn
opparbeides ikke som følge av
graveskråningene fra utbyggingsområdene
Disse tiltakene må opparbeides
og bekostes av utbygger.
Se vedlegg for detaljer

BILAG 2B

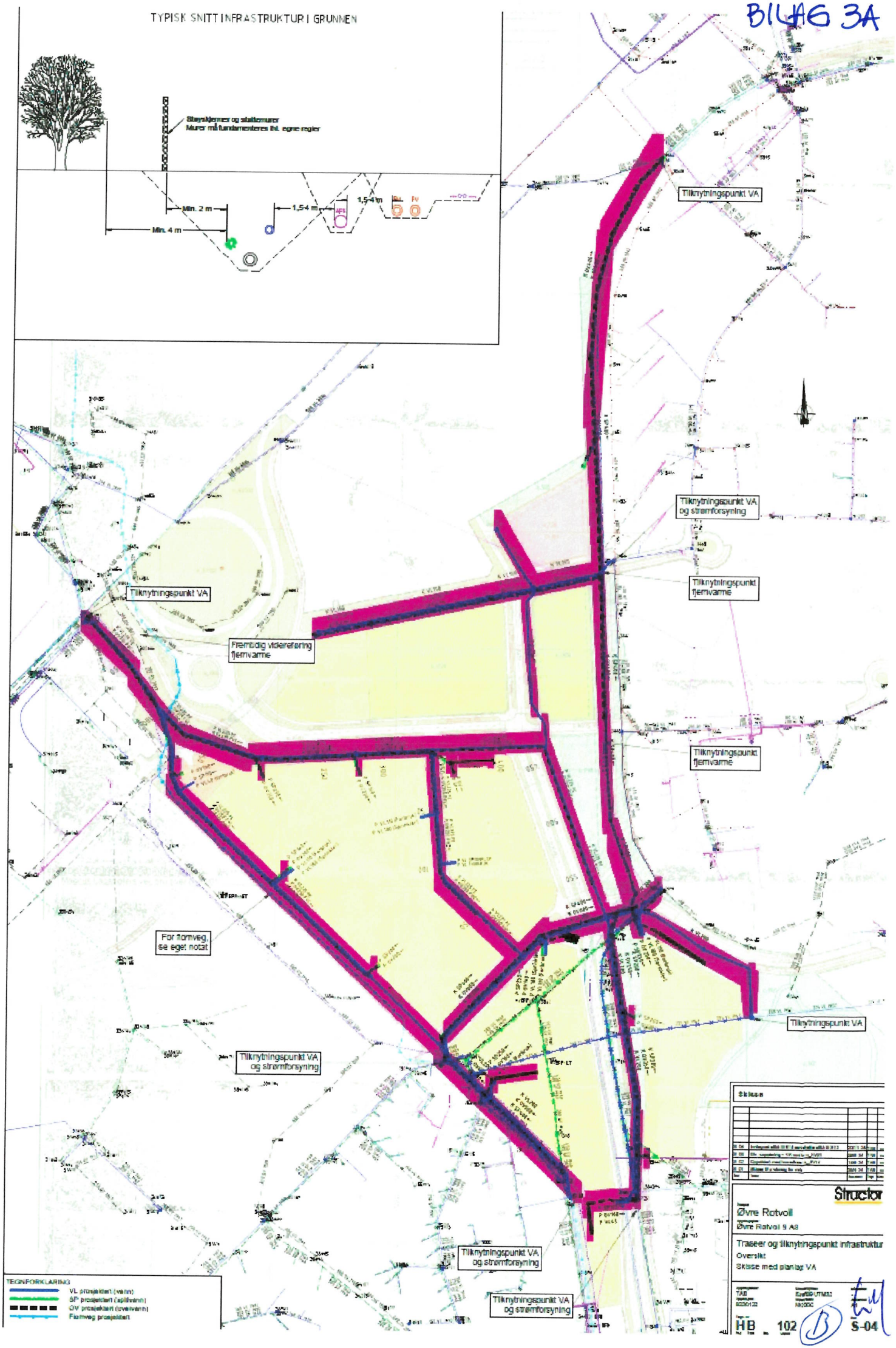


Snitt_B13
Snitt_B14#
B13
B14#
Bygges av Rotvoll Eiendom AS i egen entreprise pga. graveskråning og boligurvikling
TRONDHEIM KOMMUNE
Brandalsforbindelsen
X01

BILAG 2 C

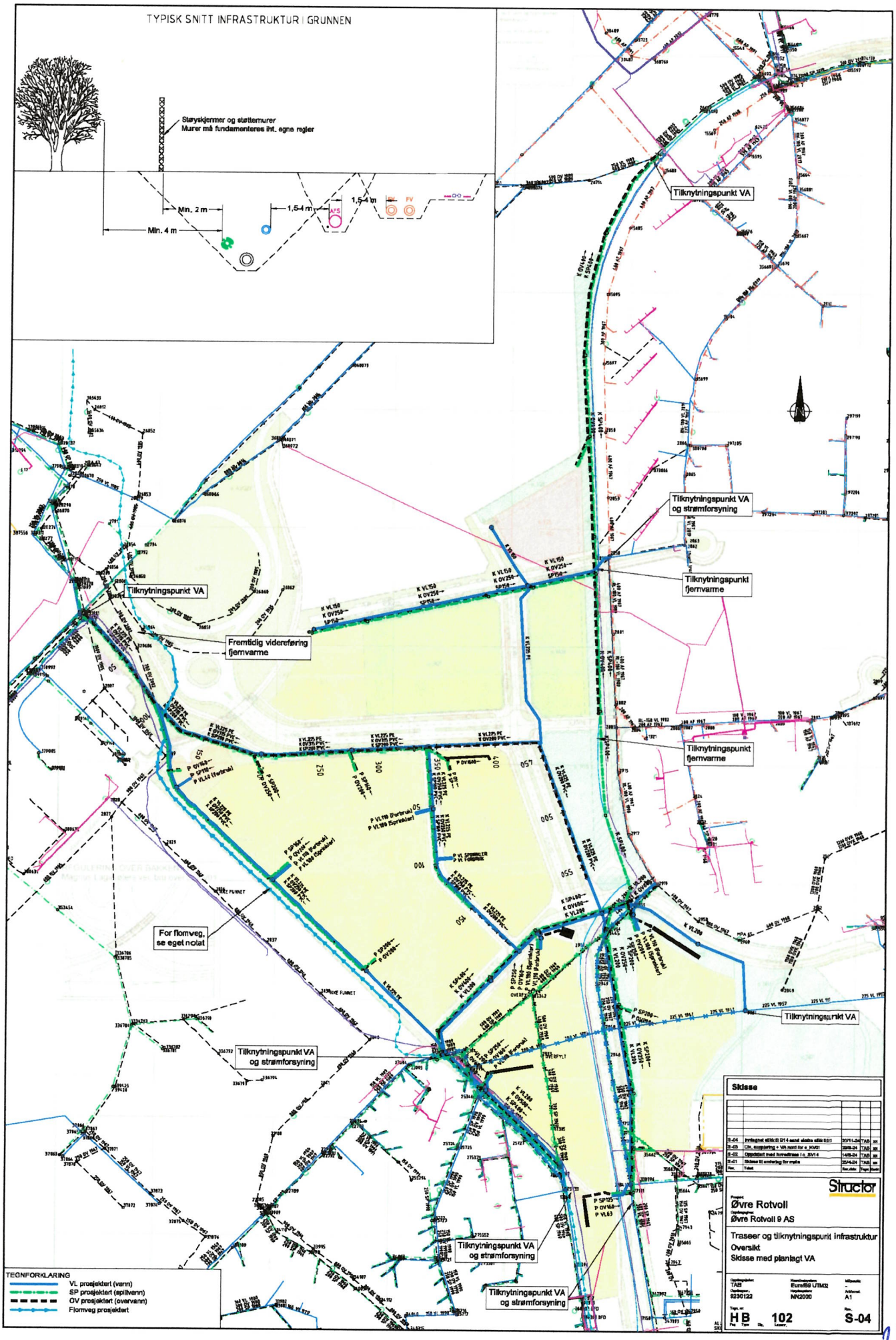

B13
B11
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggas av Rotvoll Eiendom AS
i egen entreprise pga graveskråning
og boligurvikling
X02

BILAG 3A



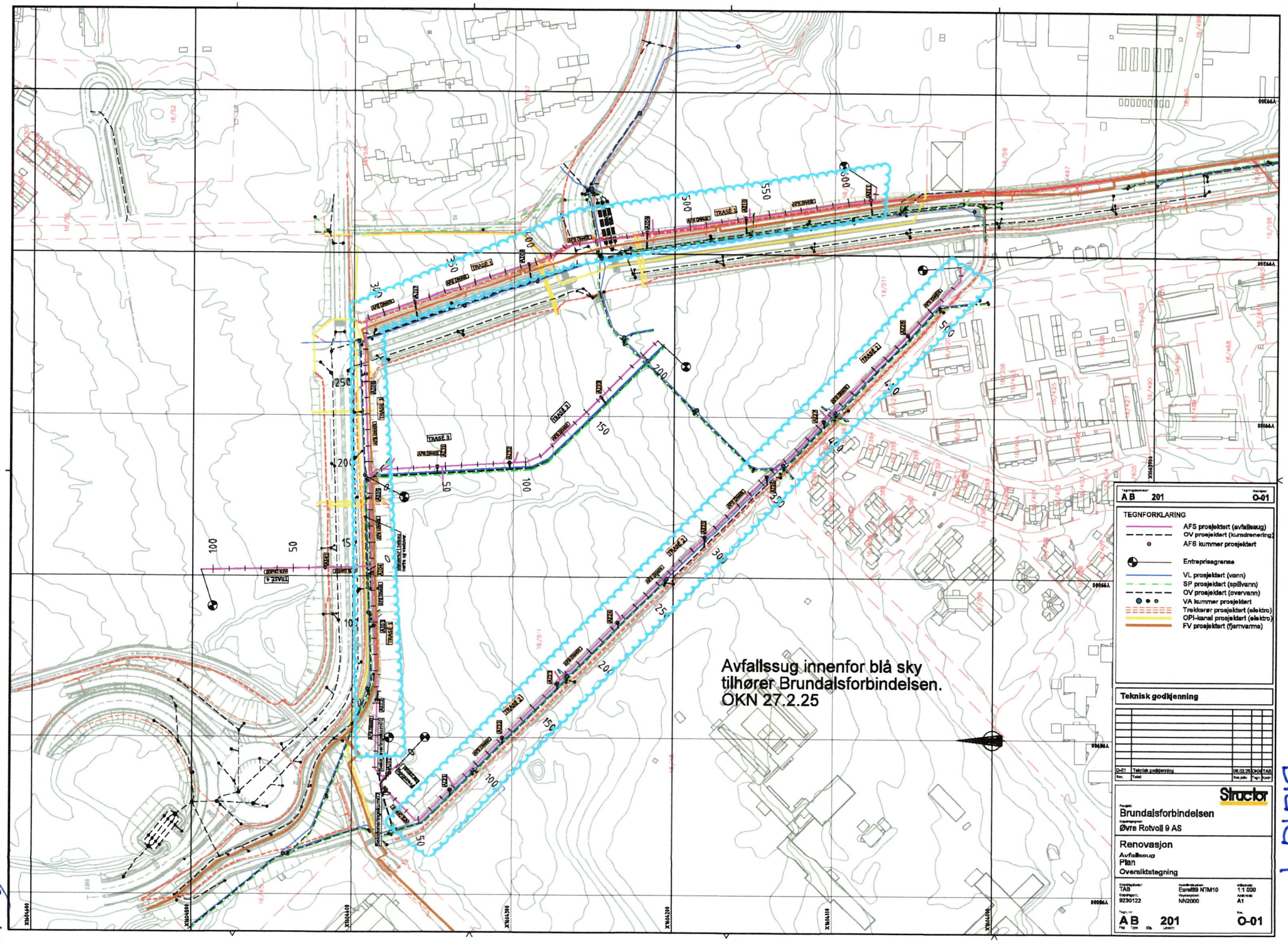
TYPISK SNITT INFRASTRUKTUR I GRUNNEN
Støyskjerner og stattemurer
Murer må fundamenteres ihl. egne regler
Min. 2 m
Min. 4 m
1,5-4 m
1,5-4 m
Tilknytningspunkt VA
Tilknytningspunkt VA og strømforsyning
Tilknytningspunkt fjernvarme
Tilknytningspunkt VA
Fremtidig videreføring fjernvarme
Tilknytningspunkt fjernvarme
For flomveg, se eget notat
Tilknytningspunkt VA
Tilknytningspunkt VA og strømforsyning
Tilknytningspunkt VA og strømforsyning
Tilknytningspunkt VA og strømforsyning
TEGNFORKLARING
VL prosjektert (vann)
SP prosjektert (spillvann)
OV prosjektert (overvann)
Flomveg prosjektert
Skisse
Structor
Øvre Rotvoll
Øvre Rotvoll 9 AS
Traseer og tilknytningspunkt infrastruktur
Oversikt
Skisse med planlag VA
HB
102
S-04

BILAG 3B



TYPISK SNITT INFRASTRUKTUR I GRUNNEN
Støyskjermer og støttemurer
Murer må fundamenteres int. egne regler
Min. 2 m
Min. 4 m
1,5-4 m
1,5-4 m
Tilknytningspunkt VA
Tilknytningspunkt VA og strømforsyning
Tilknytningspunkt fjernvarme
Tilknytningspunkt VA
Fremtidig videreføring fjernvarme
Tilknytningspunkt fjernvarme
For flomveg, se eget notat
Tilknytningspunkt VA
Tilknytningspunkt VA og strømforsyning
Tilknytningspunkt VA og strømforsyning
Tilknytningspunkt VA og strømforsyning
TEGNFORKLARING
VL prosjektert (vann)
SP prosjektert (spillvann)
OV prosjektert (overvann)
Flomveg prosjektert
Skisse
Structor
Øvre Rotvoll
Øvre Rotvoll 9 AS
Traseer og tilknytningspunkt infrastruktur
Oversikt
Skisse med planlagt VA
TAB
9230122
Euref89 UTM32
NN2000
A1
H B
102
S-04

D


Avfallssug innenfor blå sky
tilhører Brundalsforbindelsen.
ØKN 27.2.25
TEGNFORKLARING
AFS prosjektert (avfallssug)
OV prosjektert (kundrenering)
AFS kummer prosjektert
Entreprisegrense
VL prosjektert (vann)
SP prosjektert (spillvann)
OV prosjektert (overvann)
VA kummer prosjektert
Trekkrør prosjektert (elektro)
OPI-kanal prosjektert (elektro)
FV prosjektert (fjernvarme)
Teknisk godkjenning
Structor
Brundalsforbindelsen
Øvre Rotvoll 9 AS
Renovasjon
Avfallssug
Plan
Oversiktstegning
TAB
Euref89 NTM10
1:1 000
92301 22
NN2000
A1
A B 201 O-01

BILAG 4

(13)

BILAG 5A

Det midlertidige arealet vist med grønt på W004, W005a og b, W201 og W202 rigg og anleggsbelter for bygging av Brundalsforbindelsen i hele byggetiden. Unntak for dette er følgende soner:

Sone 1

Brundalsforbindelsen skal bruke dette arealet som rigg i forbindelse med bygging av gang og sykkelvegbrua over o_KV01. Så fort denne brua er ferdig skal arealet ryddes og fristilles for utbygger. Dette skal skje senest 15 mnd. etter fysisk byggestart for Brundalsforbindelsen.

Sone 2

Midlertidig beslag langs o_SV11 (GS-veg mot fengselet), så må partene samhandle nærmere om dette. Vi har ikke innsikt i hva utbyggerne skal bygge under overflata, men er innstilt på at en samvirker om å håndtere dette på best mulig måte.

Sone 3

Arealer for etablering av ny kommunal VA i o_KV13, så snart denne er på plass skal arealet fristilles til utbyggingen av boligfeltene (som skal opparbeide gaten). Arealene inne på B13 kan fristilles så snart ny VA er etablert og satt i drift. Når dette er satt i drift kan utbygger rive dagens VA som ligge inne på B13.

Sone 4

Midlertidig erverv (grønn farge). Arealet mot o_KV02 (mot øst) er nødvendig for graveskråninger, så snart terrenget er tatt ned til nødvendig høyde for etablering av teknisk infrastruktur kan utbygger ta det i bruk for egen utbygging.

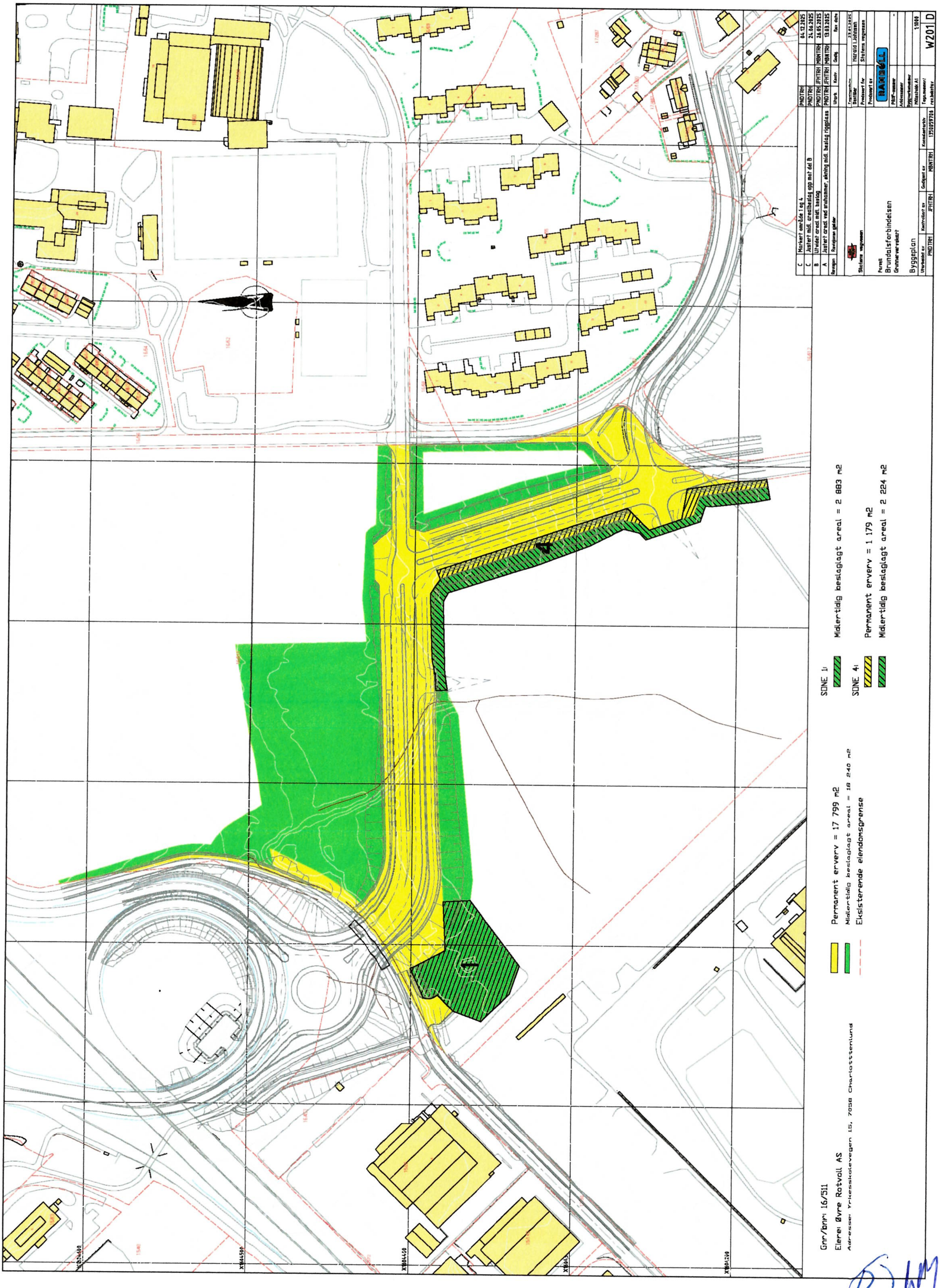
Midlertidig erverv mot o_KV01 (Nordside). Deler av arealet må benyttes til vegbygging.

Permanent erverv (gul). (Øst) Deler av arealet er nødvendig for vegbygging og VA som vist på tegning X01 og W201 og W005a.

Midlertidig areal utenfor disse fire sonene, er til eksklusiv bruk for Brundalsforbindelsen, med mindre annet er eller blir avtalt skriftelig.

B) WM

BILAG 5B



C Markert område 1 og 4 PNDTRH 04.12.2025
C Justert midl. arealbeslag opp mot del B PNDTRH 24.06.2025
B Utvidet areal midl. beslag PNDTRH JFHTRH MBNTRH 26.05.2025
A Justert areal ved snuhammer, økning midl. beslag riggplass PNDTRH JFHTRH MBNTRH 13.03.2025
Revisjon Revisjonen gjelder Utarb. Kontr. Godkj. Rev. dato
Statens vegvesen
Tegningsdato 23.01.2025
Bestiller Harald I.Johnsen
Prosjektert for Statens vegvesen
Prosjektert av RAMBØLL
Parsell
Brundalsforbindelsen
Grunnervervskart
Byggeplan
Utarbeidet av PNDTRH
Kontrollert av JFHTRH
Godkjent av MBNTRH
Konsulentarkiv 1350059706
Målestokk A1 1:1000
Tegn.nummer/rev.bokstav W201 D
Permanent erverv = 17 799 m2
Midlertidig beslaglagt areal = 18 240 m2
Eksisterende eiendomsgrense
SONE 1:
Midlertidig beslaglagt areal = 2 883 m2
SONE 4:
Permanent erverv = 1 179 m2
Midlertidig beslaglagt areal = 2 224 m2
Gnr/bnr: 16/511
Eier: Øvre Rotvoll AS
Adresse: Yrkesskolevegen 15, 7058 Charlottenlund

Gnr/bnr: 16/512

Eierei Øvre Rotvoll 9 AS

Adresse: –

Permanent erverv = 1 180 m2

Midlertidig beslaglagt areal = 1 690 m2

Eksisterende eiendomsgrense

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkj	Rev dato

Statens vegvesen

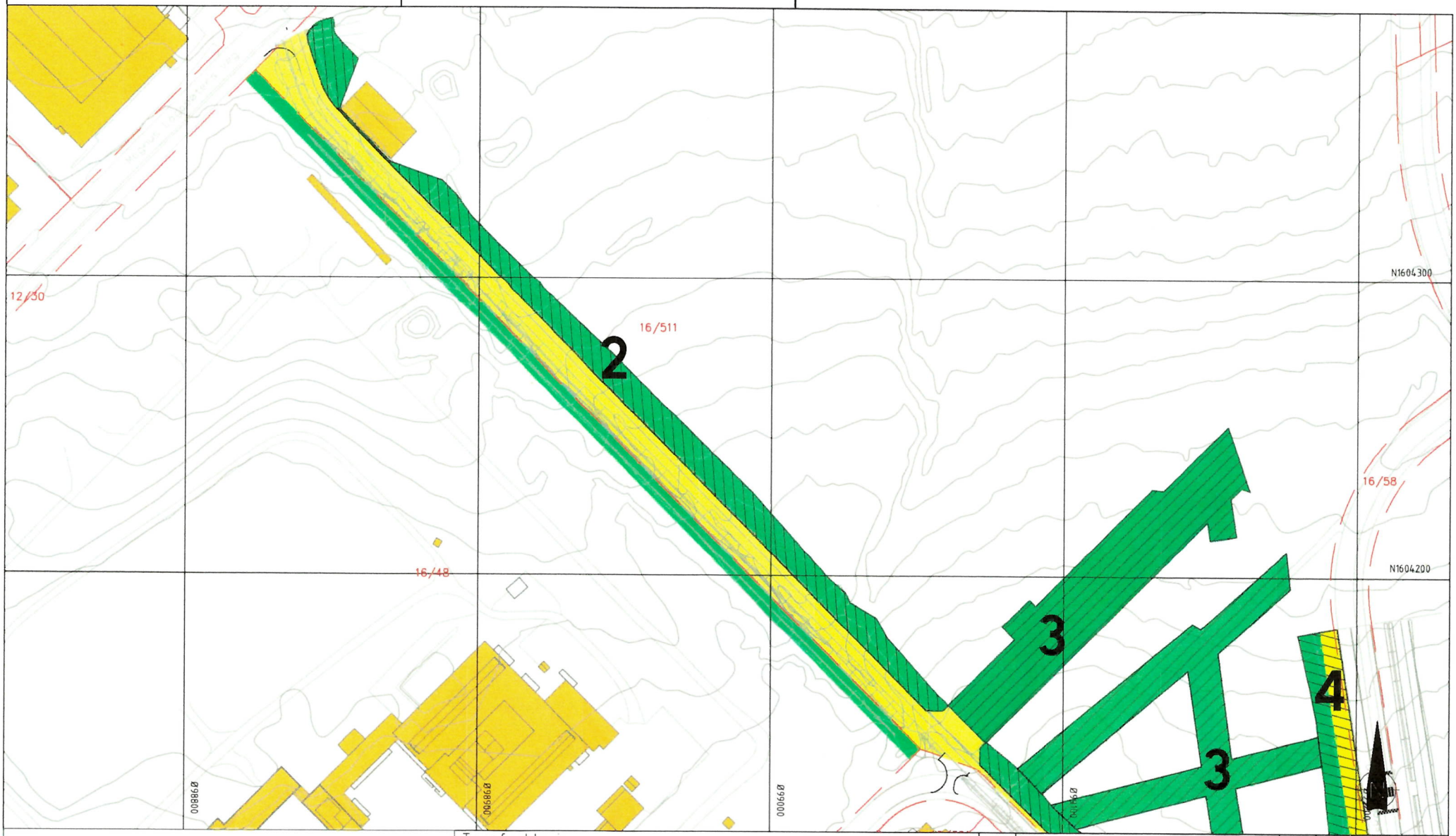
Prosjekt
Brundalsforbindelsen
Grunnerverskart

Byggeplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
PNDTRH	JFHTRH	MBNTRH	1358059706

Tegningsdato	27.02.2025
Bestiller	Harald Johnsen
Projektert for	Statens vegvesen
Projektert av	RAMBØLL
PROF-nummer	-
Arkivnummer	
Byggverksnummer	
Målestokk A1	1:500
Tegn.nummer/ rev.bokstav	W202

BILAG 5C



Takstnr	5
Gnr/Bnr	16/511
Hjemmelshaver	Øvre Rotvoll AS
Adresse	Ranheimsvegen 13A

Tegnforklaring

- Permanent erverv (4 225,5 m2)
- Midlertidig erverv (1 613 m2)

Sone 2

- Midlertidig erverv (3 995 m2)

Sone 3

- Midlertidig erverv (5 947 m2)

Sone 4

- Permanent erverv (1895 m2)
- Midlertidig erverv (1 511 m2)

Eksisterende eiendomsgrense

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B	Markert område 2, 3 og 4	HATO			04.12.2025
A	Mindre justeringer	HATO			28.04.2025

Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet

Statens vegvesen

Kv 8327
Brundalsforbindelsen
Grunnervervstegning
Oversiktstegning

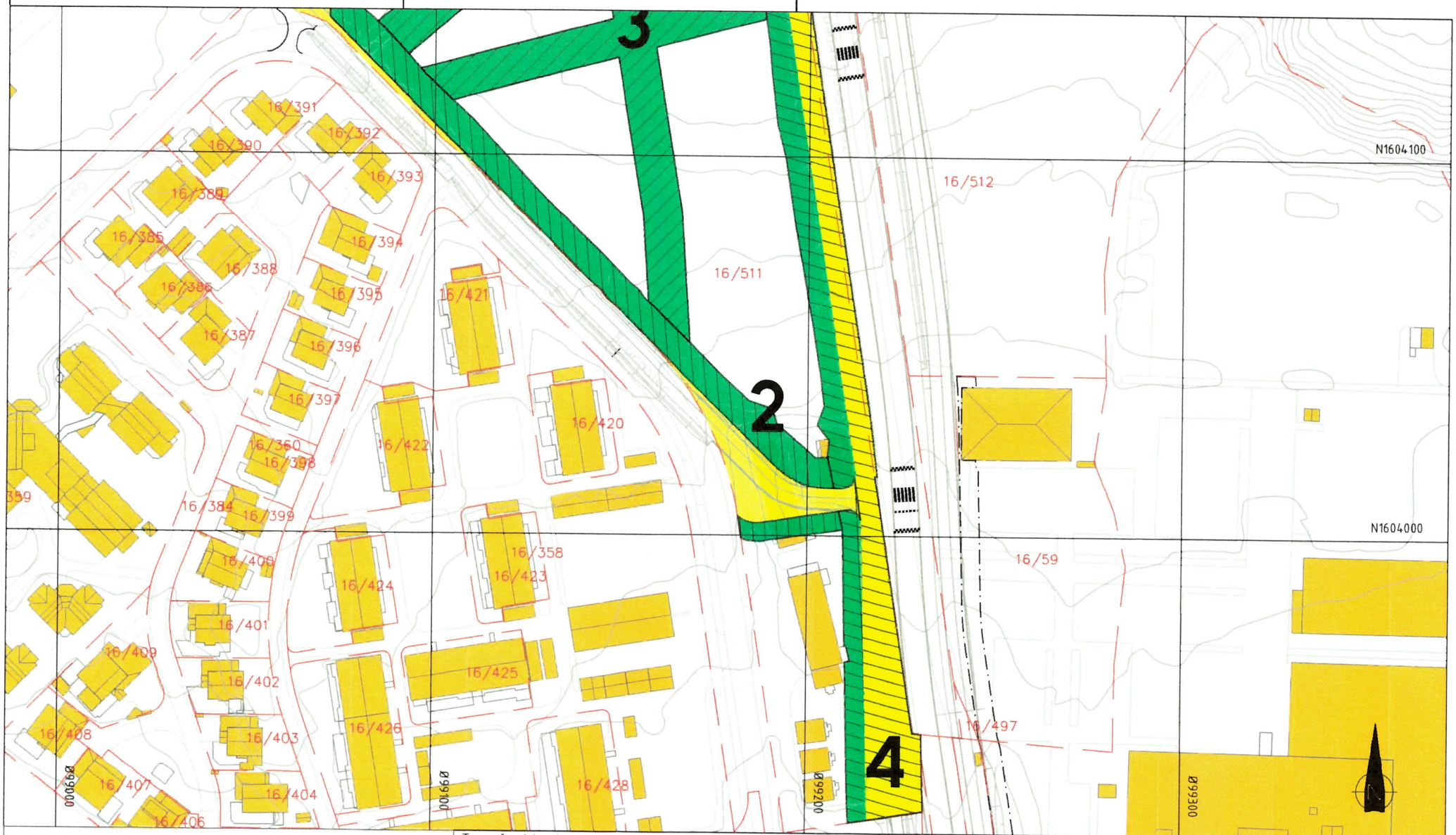
SKISSE

Tegningsdato	10.10.2024
Bestiller	Statens Vegvesen
Produsert for	Statens Vegvesen
Produsert av	COWI AS
Posjektnummer	
Prosjektfasenummer	
Arkivreferanse	
Målestokk A3	1:1000
Tegningsnummer/revisjonsbokstav	W005 (a)

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
HATO	HDSK	TSRO	A273031

BILAG 5D

B M



Takstnr	5
Gnr/Bnr	16/511
Hjemmelshaver	Øvre Rotvoll AS
Adresse	Ranheimsvegen 13A

Tegnforklaring

- Permanent erverv (4 225,5 m2)
- Midlertidig erverv (1 613 m2)

Sone 2
- Midlertidig erverv (3 995 m2)

Sone 3
- Midlertidig erverv (5 947 m2)

Sone 4
- Permanent erverv (1895 m2)
- Midlertidig erverv (1 511 m2)

Eksisterende eiendomsgrense

Revisjon		Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B	Markert område 2, 3 og 4	HATO			04.12.2025
A	Mindre justeringer	HATO			28.04.2025
Revisjon	Revisjonen gjelder				

Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet

Statens vegvesen

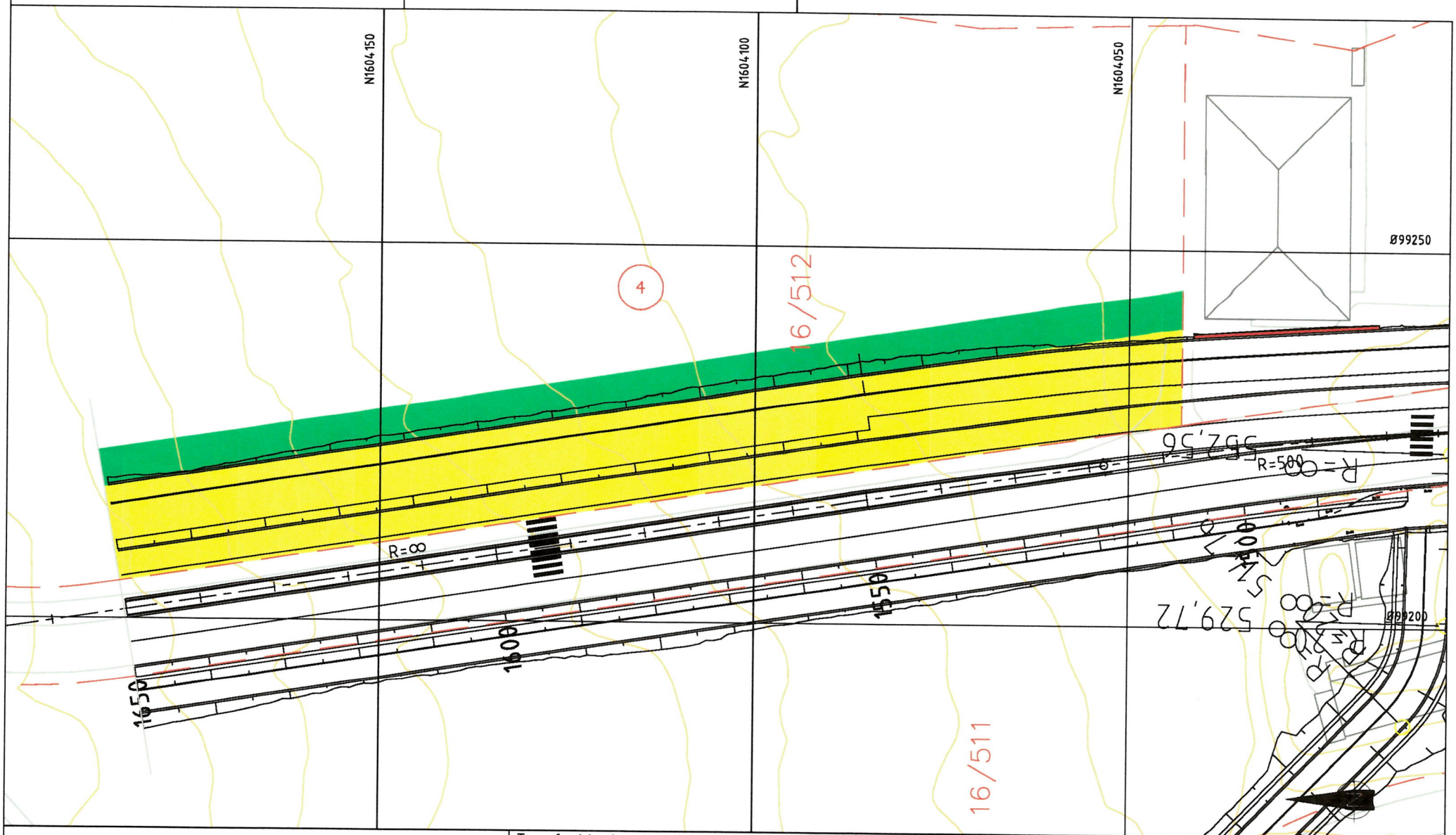
Kv 8327
Brundalsforbindelsen
Grunnervervstegning
Oversiktstegning
SKISSE

Tegningsdato	10.10.2024
Bestiller	Statens Vegvesen
Produsert for	Statens Vegvesen
Produsert av	COWI AS
Posjektnummer	
Prosjektfasenummer	
Arkivreferanse	
Målestokk A3	1:1000
Tegningsnummer/revisjonsbokstav	W005 (b)

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
HATO	HDSK	TSRO	A273031

BILAG 5E

3



Takstnr	4
Gnr/Bnr	16/512
Hjemmelshaver	Øvre Rotvoll 9 AS
Adresse	Øvre Rotvoll gård, Ranheimsvegen 13

Tegnforklaring

- Permanent erverv (1822,7 m2)
- Midlertidig erverv (730,2 m2)
- Eksisterende eiendomsgrense
- Takstnummer

UTKAST

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
	Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet				

Statens vegvesen

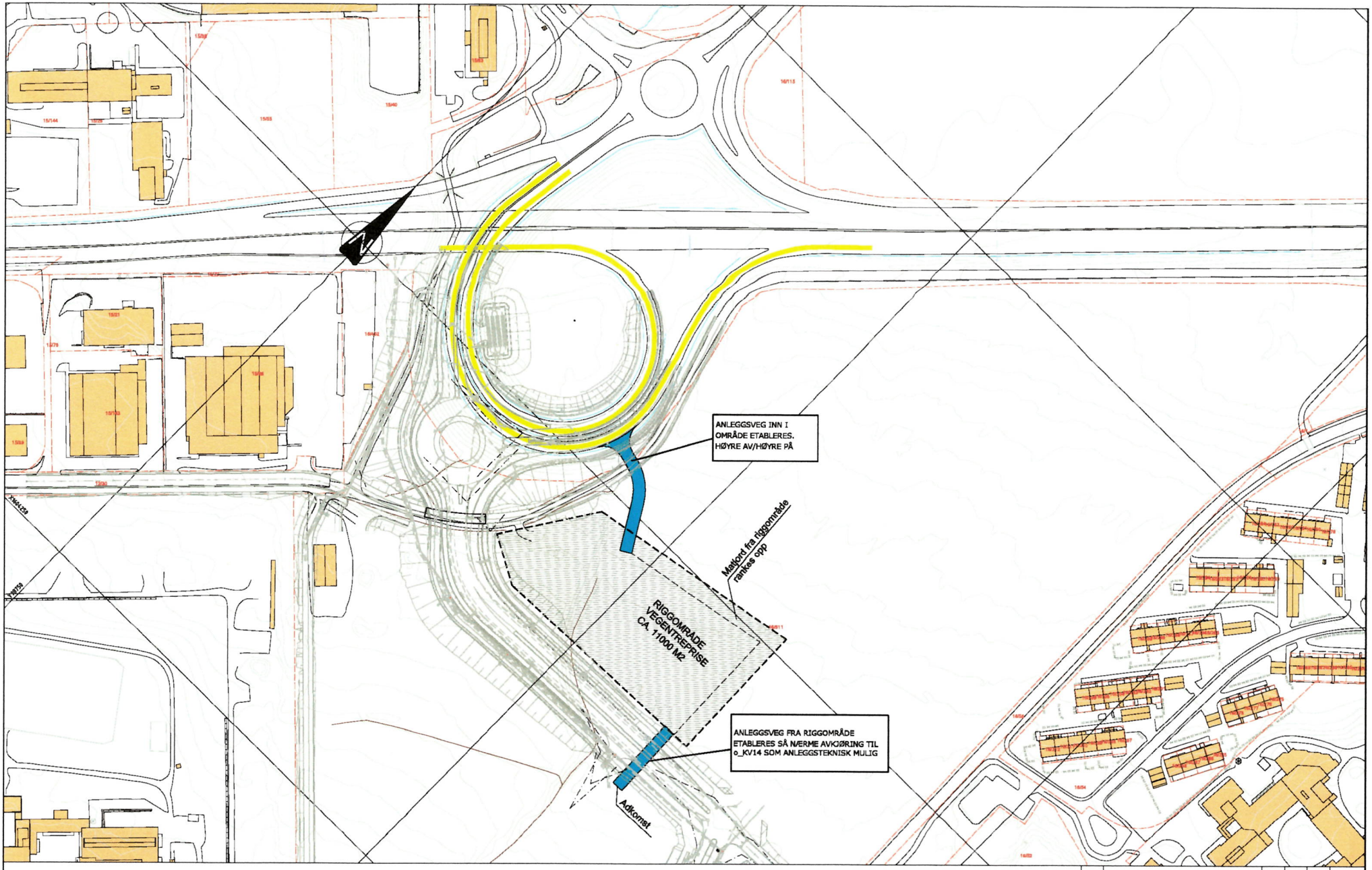
Kv 8327
Brundalsforbindelsen
Grunnervervstegning
Oversiktstegning
SKISSE

Tegningsdato	10.10.2024
Bestiller	Statens Vegvesen
Produsert for	Statens Vegvesen
Produsert av	COWI AS
Posjektnummer	
Prosjektfasenummer	
Arkivreferanse	
Målestokk A3	1:500
Tegningsnummer/revisjonsbokstav	W004

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
HATO	HDSK	TSRO	A273031

BIL46 SF

BILAG 6



Tegnforklaring

Vegsystem, kjøremønster

Anleggsveg

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb.	Kontr.	Godkj.	Rev. dato

TRONDHEIM KOMMUNE

Parsell
Brundalsforbindelsen
Trafikkavvikling, riggområde og anleggsveger

Byggeplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
PNDTRH	DYBE	JFHTRH	1350059706

Tegningsdato	19.11.2025
Bestiller	Harald I.Johnsen
Produsert for	Statens vegvesen
Produsert av	RAMBØLL
PROF-nummer	-
Arkivnummer	
Byggverknummer	
Målestokk A1	1:500
Tegnnummer/ revisjonstav	X03

13