PRIVATMEGLEREN
PARK

TRONDHJEMSVEGEN 71

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

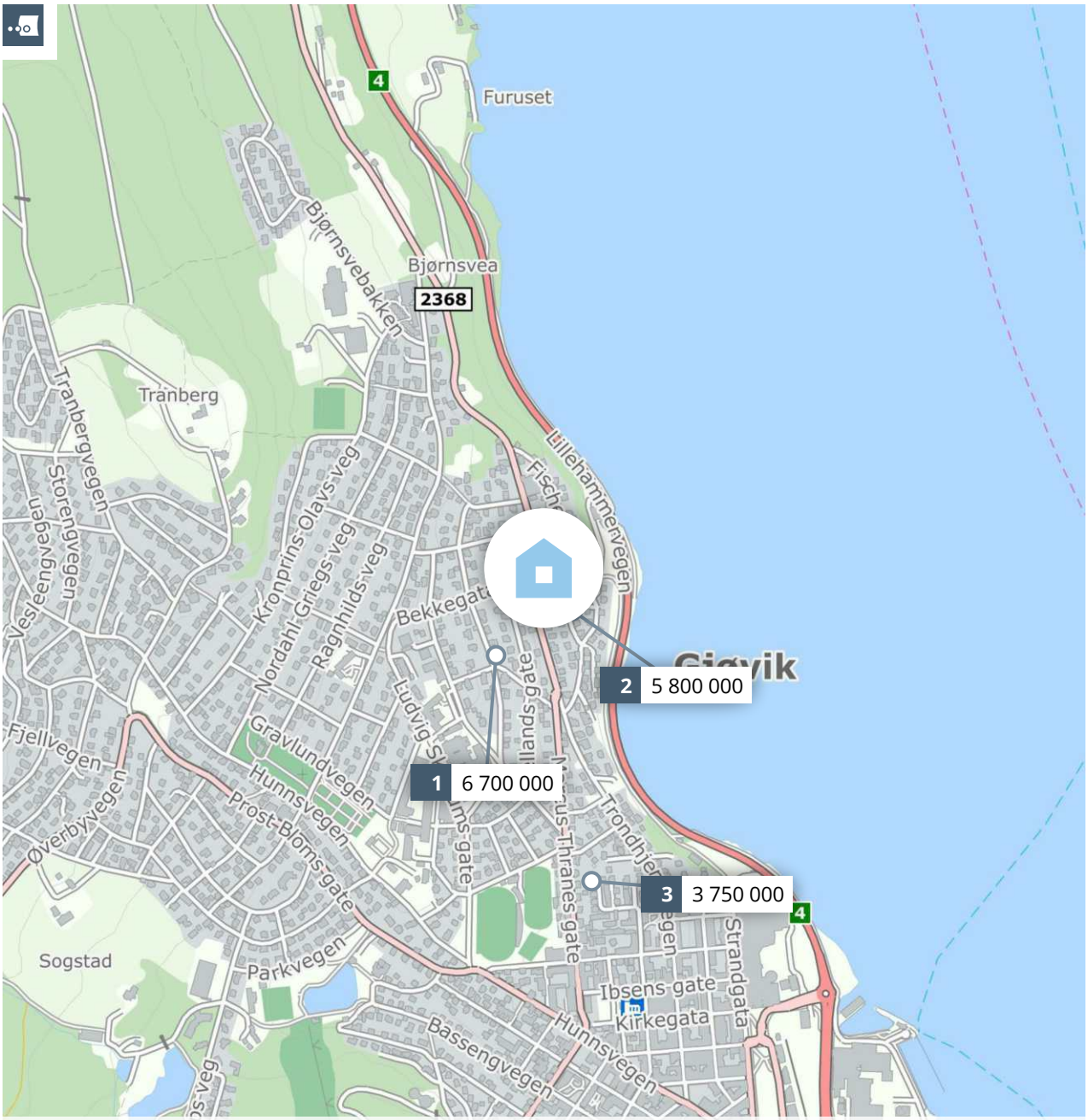
Ferdigattest og byggetegning

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRONDHJEMSVEGEN 71

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 27.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hans Christian Gjestvang.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trondhjemsvegen 71, 2819 GJØVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1915

GNR 67 BNR 69 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3407 GJØVIK GRUNNKRETS ENGELANDSJORDET

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	20 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 031 m²	
Byggeår					1915	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Johan Sverdrups gate 15					02.09.2025	6 600 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**26 800**
	250 m²	1960	1 493 m²	3 sov							
2	Rikard Nordraaks gate 6					18.03.2025	6 290 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**22 481**
	258 m²	1936	689 m²	3 sov							
3	Gartnerløkka 23					07.04.2026	4 250 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**27 174**
	138 m²	1986	478 m²	3 sov							

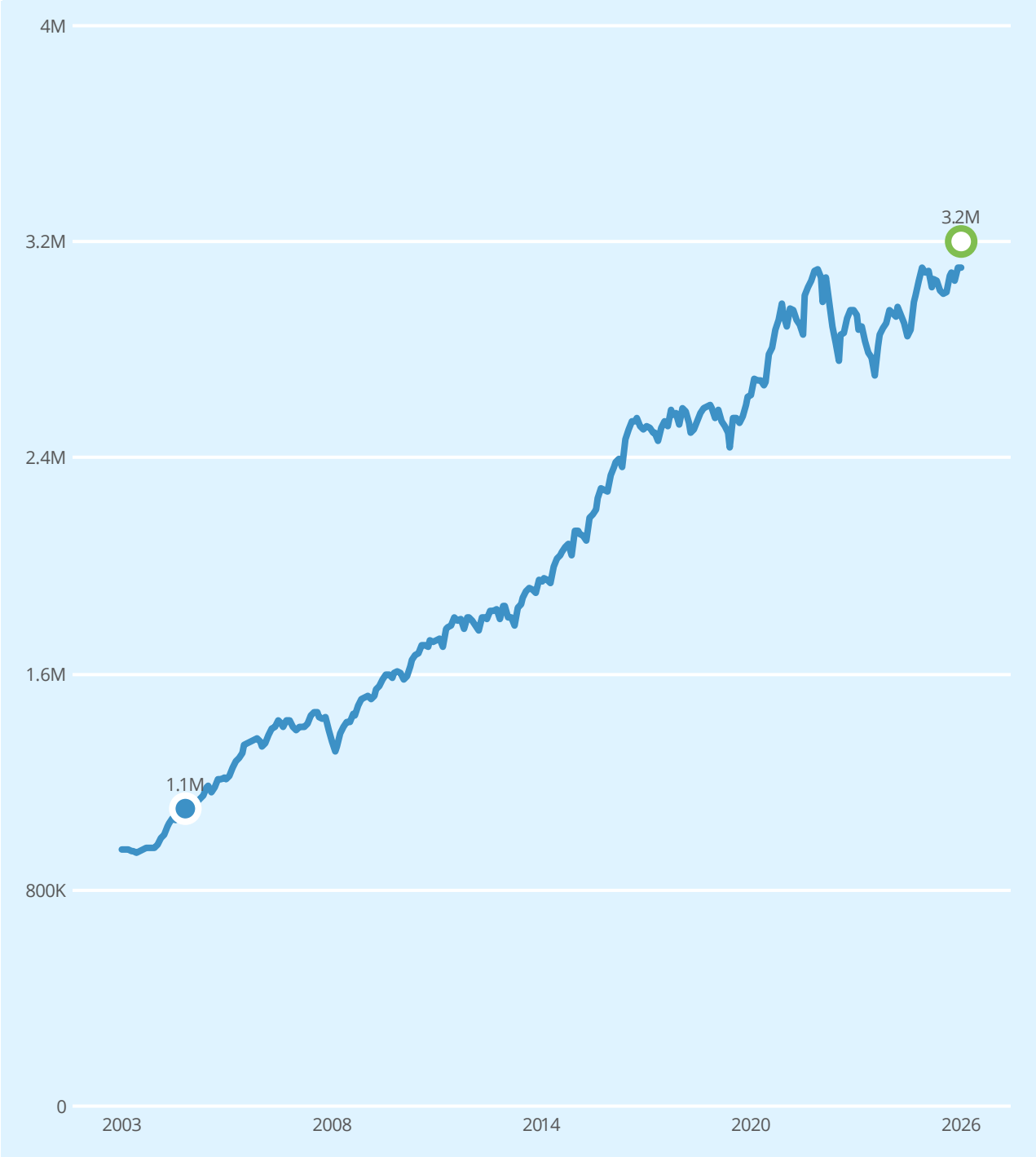
Eldre enebolig fra 1915 beliggende sentralt på eiet tomt på ca. 1.025 kvm. Pent opparbeidet og inngjerdet hage med plen, beplantninger, epletrær og bærbusker. Hellebelagt inngangsparti og enkel garasje. Boligen har moderniseringsbehov.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.09.2004	19.10.2004	20.12.2004	1 275 000	1 100 000	-	1 100 000

Eneboliger til salgs i 2819 GJØVIK nå

11
eneboliger til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 492 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Eneboliger solgt i 2819 GJØVIK siste 3 mnd

9
eneboliger solgt

6.7M
6.4M
6 028 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5 764 000 Salgspris i snitt
5.5M
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
210
dager

for 4.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

23 376 GJØVIK kommune i snitt siste 3 mnd
22 817 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

20 000 Trondhjemsvegen 71
Totalpris 3 200 000

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Trondhjemsvegen 71 , 2819 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 69

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21087-1671 **Eiendomsverdi ref nr:** MT6948

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Vegar Lundhaug

TAKSTCON

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
Takstmann Vegar Lundhaug AS - 918495401

Vegar Lundhaug
Uavhengig Takstingeniør
vegar@takstcon.no
454 26 715

NITO

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Grunnmur av gråstein/betong. Krypkjeller under tilbygg. Støpt gulv på grunn i kjeller. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd med liggende panel. Trebjelkelag i etasjeskille. Saltakkonstruksjon med opplett tekket med metallplater. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Vinduer og dører i treverk.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 147 m².
Innbygget uisolert terrasse/sommerstue mot sør med adkomst fra stue.
Balkong mot øst med adkomst fra stue.
Uthus med tre boder og tilbygg carport.

STANDARD:
Boligen er fra 1915.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Luft til luft varmepumpe. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1915

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Panel. Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Laminat. Gulvbelegg.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller i trekonstruksjoner over krypkjeller i tilbygg.

Pipe i teglstein. Vedovn i 2.et og spisestue 1.et. Peisovn i stue 1.et. Pipe forblendet over yttertak i 1995. Ref tildligere salgsoppgave.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Innvendige dører har varierende alder og utførelse.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted. Luft til luft varmepumpe.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 2.et
Baderomsplater på vegg. Panel i taket.
Gulvbelegg lagt med oppbrett langs vegger og oppunder hevet terskel.
Panelovn.
Baderomsplatene er veggenes tettesjikt/membran. Gulvbelegget er gulvets tettesjikt/membran. Plastsluk.
Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Overskap med speil på front. Tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom 1.et.
Belegg på vegg. Malt slett himling. Skråtak på deler av rommet. Gulvbelegg lagt med oppbrett langs vegger og oppunder hevet terskel. Gulvvarme. Plastsluk.
Baderomsinnredning er satt sammen av forskjellige innredninger med forskjellig alder. Baderomsinnredning med slette og profilerte fronter. Servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant. Overskap. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med buede dører. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i heltre, vask i rustfritt stål, 1-greps kjøkkenarmatur, Fliser på vegg mellom over- og underskap. Plass for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Enkel kjøkkeninnredning satt sammen av en hybelkjøkkenmodul og annen kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i heltre og metall. To kokeplater, kjøleskap og vask integrert i kjøkkenmodul. 1-greps kjøkkenarmatur. Laminatplater på vegg mellom over- og benkeskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannledninger i metall.
Innvendig stoppekran plassert i kjeller. Vanninntak med varmekabel.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.

Luft til luft varmepumpe

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2001 er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	189 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	158 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Deler av stue i 2.et. er endret kjøkken og bad. Dette er et avvik fra de godkjente tegningene, men dette er ikke en bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

• Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

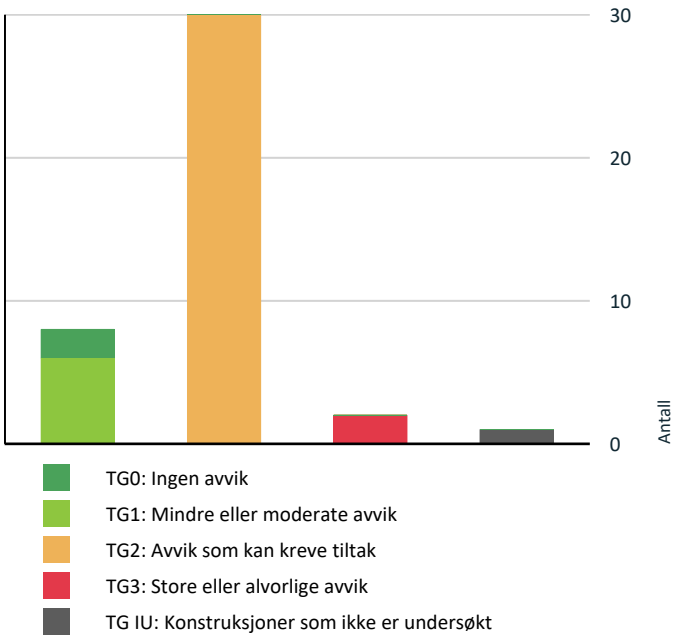
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

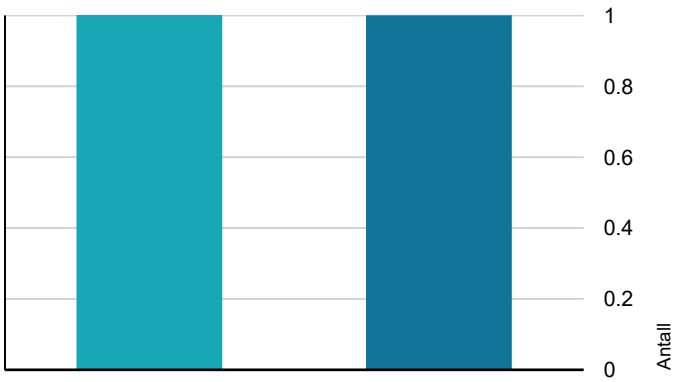
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom 2.et > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom 2.et > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom 2.et > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom 2.et > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom 2.et > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken 2.et. > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom 1.et > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom 1.et > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom 1.et > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom 1.et > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1915

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har samtidig flere bygningsdeler som trenger vedlikehold/reparasjon/fornyelser. Kostnader til fornyelser/reparasjon og løpende vedlikehold må påregnes.

Bygningen er 111 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av eier/selger):
2004	Montert ny kjøkkeninnredning i 1.et. Oppgradert bad i 1.et.
2015	Etablert nytt bad i 2.et.
	Tilbygg ved inngangen. Ukjent årstall. Ref tidligere salgsoppgave.
1985	Tilbygg stue / soverom. Ref tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med lakkerte/folierte metallplater.
Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder.
Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Taktekking var dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.
Tilstandsgrad settes kun på grunnlag av alder.
Da tilstandsgrad er satt kun på grunnlag av alder anbefales det å gjøre nærmere undersøkelser av taktekking med underliggende konstruksjoner/ bygningsdeler når det er snøfritt.
Det kan ut fra det som er tilgjengelig for vurdering ved befaringen ikke utelukkes at taktekking med underliggende konstruksjoner/ bygningsdeler kan ha avvik som ikke er avdekket ved befaringen.

Tilstandsrapport

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når den er snøfri.


Taktekking var dekket av snø på befaringstidspunktet

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp var delvis dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.
Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av beslag, takrenner og nedløp når det er snøfritt.
Tilstandsgrad settes på grunnlag av alder og det som er tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
• Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
• Råteskadet treverk i vindski er registrert.
• Vindskier bærer preg av elde og slitasje.
• Frostsprengt takrennenedløp.
• Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.
• Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning på sommerstue.
• Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.
• Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.

• Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand.

• Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.

• Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.

• Bøyd takrenne vil medføre feil fall i renne, noe som kan medføre motfall og at vann ikke ledes til nedløp. Bøyde/deformerte renner må utbedres.

• Ved ingen/feilplassert beslag er det fare for at vann kan renne inn i overgangen mellom tak og vegg, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader på både taket og veggene. Det anbefales å montere eller korrigere beslag i overgang mellom tak og vegg slik at vann ledes bort fra konstruksjonen på en forskriftsmessig måte.

• Det er anbefalt med beslag på vannbrett over og under vinduer. Uten beslag er det fare for at vann trenger inn i veggkonstruksjon og kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake mugg og råte. Dette kan svekke bygningsstrukturen og skape et usunt inneklima.

• Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

• Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.



• Råteskadet treverk i vindski er registrert.



• Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.



• Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.



• Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning på sommerstue.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning er liggende panel.
Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er avvik:

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

• Kledning bærer preg av elde og slitasje. Overflatebehandlingen er slitt.

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

• Råteskader på deler av kledning.

• Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag.

• Svertesopp registrert.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning- bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende/redusert lufting av kledning kan føre til at fuktighet blir fanget bak kledningen. Dette kan resultere i råte og muggvekst, som kan skade både kledningen og den bakenforliggende konstruksjonen. Dette kan føre til hyppigere behov for vedlikehold og utskifting.

• Det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas. Skadedyr kan forårsake skade på bygningsmaterialer og kan føre til kostbart reparasjonsarbeid.

• Kledning som er råteskadet må skiftes ut.
Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Kostnader for utbedringer må påregnes. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for skjulte råteskader i veggkonstruksjon.

• Uten tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag vil vann trekkes opp av kledningen og veggen bak. Dette kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake fuktskader.

• Svertesopp på utvendig kledning er i hovedsak et estetisk problem og skader ikke treverket. Den kan imidlertid forkorte levetiden på overflatebehandlingen fordi den holder på smuss og fukt, og den kan være et tegn på at veggen trenger vask eller bedre lufting. Soppen i seg selv fører ikke til råte, men mye svertesopp kan gjøre det vanskelig å se tidlige tegn på skader. Regelmessig vask og god ventilasjon rundt kledningen er de viktigste tiltakene.

Tilstandsrapport



• Råteskader på deler av kledning.



• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.



• Svertesopp registrert.



• Kledning bærer preg av elde og slitasje. Overflatebehandlingen er slitt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Takopplett over stue i 2.et.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

• Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

• Skråhimling har begrenset lufting.

• Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.

• Det registres ising i takrenner og ujevn snøsmelting på tak.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• For bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (Snølaster).og nedbøyninger kan forekomme vinterstid.. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.

• Disse skrå, isolerte takflatene er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.

• Is i takrenner og ujevn snøsmelting på tak tyder ofte på varmetap gjennom taket. Dette kan føre til isdammer som presser vann inn under taktekking, skader på takrenner, ekstra belastning på takkonstruksjonen og økt risiko for snø- og isras. Det er vanligvis et tegn på mangelfull isolasjon, luftlekkasjer eller dårlig ventilasjon i takkonstruksjonen. Årsak bør kartlegges og utbedres. Dette kan f.e.eks være bedre isolasjon, tetting av luftlekkasjer, god ventilasjon i takkonstruksjonen og rene, åpne takrenner.

Tilstandsrapport



• Det registres ising i takrenner og ujevn snøsmelting på tak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass.
Vinduer med 1-lags glass med innvendige varevinduer med 1-lags glass.
Vinduer har varierende alder og utførelse.

Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

• Det registreres vindu(er) med utvendig avflassing av overflatebehandling.

• Værslitte vinduer.

• Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.

• Slitasje på vrider og låsemekanisme.

• Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

• Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader. Vinduene bør skrapes og overflatebehandles.

• Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes for vinduer der vinduskitt er slitt og har løsnet. Manglende vinduskitt kan føre til økt fuktpåkjenning og redusert isolasjonsevne.

• Slitasje på vrider og låsemekanisme kan medføre redusert funksjon, vanskelig bruk, og økt risiko for at vindu ikke lar seg låse eller åpne som tiltenkt. Dette kan gi svekket sikkerhet og brukskvalitet. Vrider og låsemekanisme bør kontrolleres, og ved behov repareres eller skiftes ut for å sikre normal funksjon og tilfredsstillende sikkerhet.

• Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Avstand mellom beslag og omramming bør økes til minimum 6 mm og endeveden på omrammingen bør overflatebehandles. Omrammingen beskytter veggkonstruksjonen rundt vinduet. Når den råtner, kan vann trenge inn i veggen og skade isolasjon og bærende materialer. Råteskadet treverk må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.



• Det registreres vindu(er) med utvendig avflassing av overflatebehandling.



• Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med enkelt glass.
Balkong i treverk med 1-lags glass med innvendige varedør med 1-lags glass.

Dører har varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
• Balkongdør i 2.et har treg låsemekanisme.
• Råteskader utvendig i balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.

• Værslitte dører vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere dører. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Slitasje på vrider og låsemekanisme kan medføre redusert funksjon, vanskelig bruk, og økt risiko for at dør ikke lar seg låse eller åpne som tiltenkt. Dette kan gi svekket sikkerhet og brukskvalitet. Vrider og låsemekanisme bør kontrolleres, og ved behov repareres eller skiftes ut for å sikre normal funksjon og tilfredsstillende sikkerhet.

• Dør med råteskader må skiftes ut.

Kostnads estimat gjelder kun utskifting av råteskadet dør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



• Råteskader utvendig i balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong mot øst med adkomst fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Utkraget trebjelkelag. Rekkverkhøyde på ca. 83cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• NS 3600:2025 angir at avvik angående sikkerhet ikke skal gis tilstandsgrad. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

• Overflater er dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

• Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

• Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Når snøen er borte bør det gjøres en kontroll av overflater, fallforhold, beslag, rekkverk og avrenning for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.

• Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Innbygget uisolert terrasse/sommerstue mot sør med adkomst fra stue. Tregulv. Panel på vegger og i tak. Trevinduer med isolerglass. Pulttakkonstruksjon. Opplyst fundamentert på tresøyler i tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Eiers opplysning: Vinduene er punkterte.
• Konstruksjonene har skjevheter.
• Fundamenter / terrenget er fylt etter med fyllmasse. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om det er tilstrekkelig markisolasjon rundt fundamenter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Punkterte vinduer må skiftes ut får å lukke avviket.
• Skjevheter i konstruksjonen kan medføre redusert funksjon og estetisk kvalitet, samt økt belastning på tilstøtende konstruksjoner. Ved behov bør det utføres utbedring eller forsterkning av bærende deler.
• Etterfylling med masser rundt fundamenter gjør det ikke mulig å kontrollere om det er etablert tilstrekkelig markisolasjon. Manglende eller utilstrekkelig isolasjon kan medføre telehiv, setninger og skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av fundamenteringen og isolasjonsforholdene av fagkyndig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Panel. Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Laminat. Gulvbelegg.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement og tepper har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bolig, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Heksesot/støvkondens på overflater.
• Stedvis knirk i gulv.
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
• Riss/sprekker/skader på overflater.
• Laminatgulv har gått fra hverandre enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er observert tegn til heksesot på overflater i boligen. Dette er sotpartikler i inneluften som oftest fester seg på kaldeoverflater.
en kombinasjon av utilstrekkelig ventilering, bruk av ildsted eller stearinlys, og underliggende kuldebroer i konstruksjonen. Kjemisk avdamping fra nye materialer (f.eks. maling) kan også akselerere prosessen.
Heksesot kan fjernes med sotsvamp eller fettløsende spesialrengjøring, men dette fjerner ikke årsaken til misfargingen. Heksesot fester seg ofte på "kuldebroer" (kalde punkter på vegg og tak). Bedre isolering av vegg og tak kan være tiltak, kombinert med bedret ventilasjon.

• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon. Om kjøper ønsker et gulv uten knirk/lyd så kreves det utbedring eller utskifting. Utbedring er ofte omfattende og kostbart.

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport



• Heksesot/støvkondens på overflater.



• Laminatgulv har gått fra hverandre enkelte steder.



• Riss/sprekker/skader på overflater.



• Riss/sprekker/skader på overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller i trekonstruksjoner over krypkjeller i tilbygg.
Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje har indikasjoner på etterisolering.
Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15mm.
Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje i gang over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 50 mm.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på spisestue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 35 mm.
Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje i hall over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 45 mm.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

For eldre boliger bygd etter tidligere byggeforskrift er det ikke alltid tatt hensyn til dimensjonering som motvirker nedbøyning og svikt ved belastning av bjelkelag. Det må derfor påregnes at bjelkelag i eldre bygg kan ha nedbøyninger og svikt, dette vurderes ikke til å være et avvik.
En kjøper oppfordres derfor til selv å undersøke om gulv har nedbøyning/ svikt som krever tiltak i forhold til egne preferanser og brukskrav.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er registrert kraftig nedbøyning/skjevheter i etasjeskille i begge etasjene. Skjevheter er synlige og merkbare.
• Det er registrert betydelig nivåforskjell mellom rom.
• Bjelkelag over krypkjelleren/blindkjelleren er en risikokonstruksjon. Denne konstruksjonen har høy skadefrekvens. Det er økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
• Det er registrert skadelige fuktverdier i etasjeskille mellom kjeller og 1.et ved målinger fra undersiden.
• Riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Eldre betonggulv var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens nedbøyning.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må nivåforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader i deler av etasjeskiller som er skjult. Dersom slike skader påvises, kan det medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader, samt redusert bæreevne og risiko for ytterligere skadeutvikling.

• Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Forhøyede fuktverdier har ofte sammenheng med manglende ventilering og/ eller kappilæroppsug av fukt.
• Mindre riss og overflatesprekker i eldre betonggulv er vanlig og skyldes typisk svinn, temperaturbevegelser og naturlig aldring. Slike riss har normalt ingen konstruktiv betydning og påvirker i liten grad gulvets bæreevne eller funksjon. De kan imidlertid gi noe ujevnhet i overflater og i enkelte tilfeller bidra til økt støvutvikling.

• Dersom rissene utvikler seg, eller dersom gulvet skal overflatebehandles eller påføres nye belegg, kan lokal utbedring eller avretting vurderes. Videre oppfølging anbefales kun ved synlig progresjon.

• Ved kostnadsestimat for utbedring av etasjeskille gjelder dette kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må gjøres, særlig dersom det skal avrettes ved bruk av flytsparkel, som vil tilføre laster til konstruksjonen. Dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører, etc. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



• Det er registrert skadelige fuktverdier i etasjeskille mellom kjeller og 1.et ved målinger fra undersiden.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Vedovn i 2.et og spisestue 1.et. Peisovn i stue 1.et.

Pipe forblendet over yttertak i 1995. Ref tildligere salgsoppgave.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Foreligger det pålegg på fyringsanlegg må eier opplyse om det.
For en teknisk vurdering av piper/ildsteder og for detaljert informasjon og krav vises det til lokalt feiervesen / brannvesen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.
• Sprekker/ riss i pipe registrert.
• Rennemerker på pipe/ sotluke.
• Kort avstand til brennbart materiale fra teglpipe i etajeskille. Himling/gulv er lagt inntil pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Sprekker i vanger gir risko for varmeoverføring til brennbart materiale, røyk/sotlekkasje, og økt risko for sotbrann. Utbedring av riss/sprekker må påregnes.

• Rennemerker kan tyde på vanninntrenging som over tid kan gi korrosjon, misfarging og svekkelse av murverk eller metallkomponenter. Dette kan også medføre risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert brannsikkerhet. Årsaken til rennemerker bør avdekkes gjennom nærmere kontroll av pipe og sotluke. Utbedring kan innebære tetting av lekkasjepunkter, reparasjon av puss/murverk og tilfredsstillende overflatebehandling.

• Avstanden til brennbart materiale må kontrolleres og utbedres i henhold til gjeldende brannforskrifter. Manglende klaring kan øke risikoen for varmepåvirkning og brann.



• Rennemerker på pipe/ sotluke.



• Sprekker/ riss i pipe registrert.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur og betonggulv. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Fuktindikasjoner som malingsflass, saltutslag og avskalling er registrert i vegg mot grunnen og gulv på grunn, dette øker risikoen for skjulte skader. Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon av disse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Fuktopptrekk kan føre til nedbrytning av betong og murverk, korrosjon av armering, mugg- og råteskader samt dårlig inneklima.
Fukt i støpt plate på grunn må påregnes i eldre boliger da dette ofte er konstruksjoner som ikke har kappilærbrytende lag og fuktsikring under betongplate. Vurder også ventilasjonsforbedring og eventuelt installasjon av avfukter. Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet.

• Bygningen har en gammel grunnmur/ kjeller uten diffusjonsperre under fundamenter. Det må derfor påregnes fuktoppsug fra grunnen og kjelleren kan derfor være vanskelig å få helt tørr selv om det dreneres på nytt. Kjelleren egner seg derfor ikke til innredning annet enn dagens bruk uten å gjøre omfattende tiltak.



• Fuktindikasjoner som malingsflass, saltutslag og avskalling er registrert i vegg mot grunnen og gulv på grunn,



• Fuktindikasjoner som malingsflass, saltutslag og avskalling er registrert i vegg mot grunnen og gulv på grunn,



• Fuktindikasjoner som malingsflass, saltutslag og avskalling er registrert i vegg mot grunnen og gulv på grunn,

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Støpt ringmur med kryprom under tilbygg mot øst.
Ingen adkomst til krypkjeller. Kun visuelt undesøkt fra kjellervindu og lyst med lommelykt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
• Det ligger organiske materialer direkte mot grunn som anbefales fjernet da dette gir sopp/råteskader.
• Enkelte stubbloftsbord er løse. Dette øker risikoen for at skadedyr finner veien inn i etasjeskille og boligen.

Konsekvens/tiltak

• Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.
• Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

• Organiske materialer liggende direkte mot grunn anbefales fjernet da dette kan gi sopp/råteskader. Bedre ventilering av kryperommet anbefales etablert. Det anbefales jevnlig inspeksjon av kryperommet da dette anes som konstruksjoner som ofte er utsatt for fuktskader.

• Utbedre stubbloft for å redusere muligheten for at skadedyr finner veien inn.

• Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie som legges ut for å hindre avdunsting/fordamping fra grunnen. Der grunnen i kryperommet ligger under utvendig terreng, bør avrettingen sørge for at det blir fall fra ringmur eller mot en sentralt plassert renne (drensgrøft) hvor vann får avløp/ledet vekk fra bygning. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer/avfall. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Danner det seg likevel punkter hvor eventuelt inntrengende vann kan samle seg, må plastfolien perforeres slik at vannet kan dreneres ned. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overflatevann som trenger inn, kan dreneres ned. Se byggforskblad NBI 521.203.

• Manglende adkomst gjør det umulig å vurdere krypkjelleren / blindrommet innvendig. Risikoen for fuktinnsig og kondensproblematikk innebærer at tilstanden kan være vesentlig dårligere enn antatt. Det anbefales å etablere forsvarlig adkomst og gjennomføre en grundig undersøkelse av krypkjelleren / blindrommet. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig.

• Montere flere ventiler.



Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

Trapp mellom 1.et og kjeller:
• Kjellertrapp har kontakt med fuktig grunnmur. Dette har ført til høyt fuktinnhold treverket i trappen og mulige fuktskader. Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Opptrinnene har varierende høyde. Dette øker risikoen for snubling og personskader.
• Løst/slarkete trinn. Dette øker risikoen for snubling og personskader.

Trapp mellom 1.-og 2.et:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Bredde på trapp er ikke ihht dagens forskriftskrav.
(trapper med rette løp: minimum 0,8 m bredde og fri høyde skal være minimum 2,0 m) (0,9 m bredde for trapper som ikke er rette).
• Dagens krav til høyde på rekkverk er 90 cm, rekkverk er lavere.
• Det er bruksslitasje og knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Trapp mellom 1.et og kjeller:
• Kjellertrapp bør fuktsikres og ikke ha konstakt med fuktig grunnmur/gulv. Ved å ikke gjøre tiltak kan det utvikles råteskader i treverk.
• Det oppfordres til at det gjøres tiltak slik at alle opptrinn får tilnærmet lik høyde.
• Løst/slarkete trinn bør festes.

Trapp mellom 1.-og 2.et:
• Åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å utbedre eller supplere rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.
• Uten håndløper på vegg har brukere ingen fast støtte for balanse, noe som øker risikoen for fall. Ekstra farlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne: Disse gruppene er spesielt avhengige av håndløper for trygg ferdsel. Håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket. Det er krav til håndløper på begge sider i et trappeløp.
• Redusert trappebredde gir svekket sikkerhet og brukervennlighet.
Vurder sikkerhetstiltak som håndløper, belysning og sklisikring. Ombygging kan vurderes der det er mulig.
• Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.


Trapp mellom 1.et og kjeller:


Trapp mellom 1.-og 2.et:

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
Justering av enkelte dører må påregnes. Når innerdører "går på karm" betyr det at døren tar i karmen når den åpnes eller lukkes. Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad. Dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted. Luft til luft varmepumpe.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

TG 2 Andre forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiers opplysning: Det kommer inn små svarte maur i gangen på våren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eiers opplysning: Det kommer inn små svarte maur i gangen på våren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Omfanget og type maur bør kartlegges. Tiltak må iverksettes for å lukke avviket.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM 2.ET

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM 2.ET

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg. Panel i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er vindu i våtsonen.
• Synlige skjevheter i taket og på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



• Synlige skjevheter i taket og på vegger.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM 2.ET

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg lagt med oppbrett langs vegger og oppunder hevet terskel.
Panelovn.
Topp slukrist ligger ca 0 mm lavere enn topp gulvbelegg på gulvet foran terskel. Gulvet er tilnærmet flatt. Belegget/tettesjikt/membran har oppkant på ca 45mm over ferdig gulv ved terskel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk som ivaretar bruksvann.
• Det er ufagmessig utførelse av overflater. Gulvbeleggets oppkant er ikke sveist med 45 gr vinkel i hjørner.
• Fallforhold på gulvet under dusjkabinett er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
• Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.
• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold under dusjkabinett.



• Det er ufagmessig utførelse av overflater. Gulvbeleggets oppkant er ikke sveist med 45 gr vinkel i hjørner.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM 2.ET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Baderomsplatene er veggenes tettesjikt/membran. Gulvbelegget er gulvets tettesjikt/membran. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.



Sluk på befaringsdagen.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM 2.ET

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Overskap med speil på front. Tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting av baderomsinnredning.



Det er påvist skader på innredning.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM 2.ET

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM 2.ET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

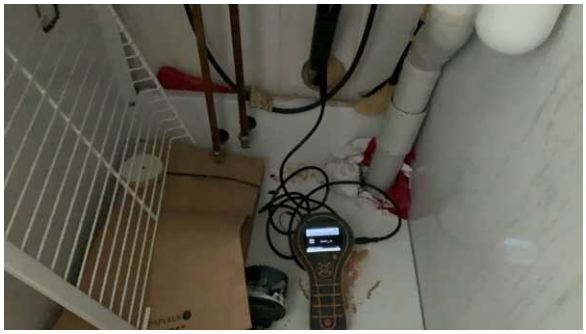
Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i vegg mellom kjøkken og bad. Hulltaking bak dusjsone var ikke mulig da dusjsone ligger mot yttervegg og mot trappehull.
Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Området hvor det er foretatt hulltaking/fuktmåling er et området som normalt har liten fuktpåkjenning.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport



Ingen utslag ved fuktmåling i hulltaking i vegg mot dusjsone.
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



Ingen åpenbare avvik ble registrert ved inspeksjon av konstruksjonen etter hulltaking.



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 1.ET

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut ifra alder/tilstand har oppnådd mer enn halvparten av sin normale brukstid. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 1.ET

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Belegg på vegg. Malt slett himling. Skråtak på deler av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er dør i våtsone.
• Sprekker i beleggskjøt.
• Belegget har enkelte steder løsnet i overlapp mellom vegg og gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
• Sprekker er ikke i våtsone og vurderes kun som kosmetisk.
• Belegg som har løsnet bør limes fast igjen. Dette for å redusere risikoen for fuktskader.



• Sprekker i beleggskjøt.



• Det er dør i våtsone.



• Belegget har enkelte steder løsnet i overlapp mellom vegg og gulvbelegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 1.ET

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg lagt med oppbrett langs vegger og oppunder hevet terskel. Gulvvarme. Topp slukrist ligger ca 12 mm lavere enn topp gulvbelegg på gulvet foran terskel. Belegget/tettesjikt/membran har oppkant på ca 10 mm over ferdig gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
• Det er skade/slitasje på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

• Skader på belegget bør utbedres. Om riss/sprekk er gjennomgående vil dette øke risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



• Det er skade/slitasje på gulvbelegg.



• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 1.ET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegget på vegger og gulv er rommets tettesjikt/membran. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.



Sluk på befaringsdagen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 1.ET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning er satt sammen av forskjellige innredninger med forskjellig alder. Baderomsinnredning med slette og profilerte fronter. Servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant. Overskap. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med buede dører. Opplegg for vaskemaskin.

Ingen nevneverdige avvik utover hva man kan forvente ut ifra alder.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 1.ET

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 1.ET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i vegg mellom hall og bad.
Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.
Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.



Enkelt fuktsøk med indikator på erfaringsmessig utsatte steder viste ingen unormale verdier.



Ingen utslag ved fuktmåling i hulltaking i vegg mot dusjsone.
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



Ingen åpenbare avvik ble registrert ved inspeksjon av konstruksjonen etter hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN 2.ET.

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Enkel kjøkkeninnredning satt sammen av en hybelkjøkkenmodul og annen kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i heltre og metall. To kokeplater, kjøleskap og vask integrert i kjøkkenmodul. 1-greps kjøkkenarmatur. Laminatplater på vegg mellom over- og benkeskap.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

• Benkeplate er fuktskadet.
• Noe ufagmessig utførelse på veggplater over benk.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



• Benkeplate er fuktskadet.



• Noe ufagmessig utførelse på veggplater over benk.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

2.ETASJE > KJØKKEN 2.ET.

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > KJØKKEN 1.ET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i heltre, vask i rustfritt stål, 1-greps kjøkkenarmatur, Fliser på vegg mellom over- og underskap. Plass for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Komfyrvakt er montert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

1.ETASJE > KJØKKEN 1.ET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger i metall.
Innvendig stoppekran plassert i kjeller. Vanninntak med varmekabel.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Stedvis utilstrekkelig klamring av vannrør.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for fremtidige lekkasjer med påfølgende vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

• Ikke tilstrekkelig klamring av innvendige vannrør kan føre til støy, skader på rørene, økte vedlikeholdskostnader og redusert brukstid. Bevegelse i rørene kan også føre til slitasje og skader over tid, noe som kan resultere i lekkasjer. Disse lekkasjene kan forårsake vannskader på vegger, gulv og andre bygningsdeler.
Det er derfor viktig å sørge for at vannrørene er godt festet for å unngå disse problemene.



Stoppekran.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
- Lufting bør føres over tak eller montere tilfredsstillende sekundærlufting (vakuumventil) for å unngå vakuum i rørsystemet. Dette vil sikre riktig funksjon og forhindre vond lukt.



Avløp i plast og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer. Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskifting og varmegjenvinning i boliger. Avvik mellom dagens krav og krav ved boligens byggeår vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis ventilasjonsløsningen tilstandsgrad 1.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring ventilasjon og varmegjenvinning for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2001 er plassert i kjeller.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Ved å skifte ut en gammel bereder med en ny, kan du redusere varmetapet med så mye som 50 prosent. En femtedel av strømforbruket i en bolig er knyttet til oppvarming av vann, og ved å skifte ut en gammel bereder kan du spare mye strøm. En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Bereder anbefales flyttet til rom med sluk.

• Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.
Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.


Ikke tegn til varmegang i stikk/kontakt


Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår og det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng.

Konstruksjonen bør vurderes sammen med "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon.
Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.

• Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

• Avslutningslist over terreng må monteres.

Tilstandsrapport



• Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i sparesteinsbetong/gråstein. Ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn.
• Horisontale sprekk/riss i grunnmur er et symptom på innpressing av vegg.

• Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg.
• Vann/kondens fra luft til luft varmepumpe fryser og presser på sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn/ fundamenter.

Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å håndtere setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skade. Dette kan medføre kostnader til utbedringer.

• Overvåk tilstanden jevnlig. Det oppfordres til å gjennomføre ytterligere undersøkelser og eventuelle målinger om horisontale sprekker utvikler seg eller er stabil. Dersom årsak til skade er tele, bør grunnmur frostsikres. Dersom årsaken er jordtrykk, kan dette kreve reparasjon av grunnmur og masseutskiftning på utsiden av muren. Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å håndtere setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skade.

• Vann/kondens fra luft til luft varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur/ringmur.



• Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg.
• Vann/kondens fra luft til luft varmepumpe fryser og presser på sprekker.



• Horisontale sprekk/riss i grunnmur er et symptom på innpressing av vegg.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Påkoblet kommunalt vann og avløp i 1998. Ref tidligere tilstandsrapport fra 09.09.2004.

Innvendig synlig del av vannledning er i plast.
Synlige avløpsrør som føres ned i gulv er av støpejern. Rørføringer under støpt gulv er ikke kjent. Det er ikke gitt noen opplysninger på at disse er byttet ut.

Om utvendig rør er i samme materialet som synlige deler innvendig er ikke mulig å kontrollere ved en visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om mulig innhent dokumentasjon på utvendige vann- og avløpsrør.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftinger må påregnes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

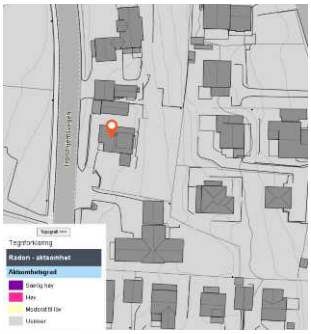
Beskrivelse

• Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Rapport datert 06.06.2013.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



• Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med ukjent radon aktsomhetsgrad.

Bygninger på eiendommen

Uthus med carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Ringmur av gråstein. Gulv av tre og betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon tekket med metallplater. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Vindskier i treverk. Plassbygde dører i treverk. Tilbygget carport med pulttakkonstruksjon tekket med metallplater. Gruset gulv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

158 m²/147 m²

Enebolig: 2 Bad/vaskerom, 2 Kjøkken, Gang, 2 Kott, 2 Stuer, 2 Soverom, Vindfang, Hall m/trapp, Trapperom, Spisestue, Innglasset balkong, 4 Bod

Andre bygg: Uthus med carport
Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gartnerløkka 23 ,2821 GJØVIK 138 m²	1986	3 sov	06-04-2026	4 250 000	**3 750 000**		3 750 000	**27 174**
2	Kiellands gate 32 ,2819 GJØVIK 164 m²	1975	3 sov	08-01-2026	4 500 000	**4 500 000**		4 500 000	**23 560**
3	Johan Sverdrups gate 32 ,2819 GJØVIK 153 m²	1948	2 sov	07-11-2024	3 700 000	**3 575 000**		3 575 000	**22 484**
4	Føllingstads veg 42 ,2819 GJØVIK 162 m²	1937	4 sov	02-06-2024	3 950 000	**3 800 000**		3 800 000	**16 522**
5	Trappevegen 1 ,2819 GJØVIK 153 m²	1966	3 sov	14-10-2025	3 490 000	**3 500 000**		3 500 000	**15 837**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 850 000**

Uthus med carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Uthus med carport	Kr.		**80 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 930 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

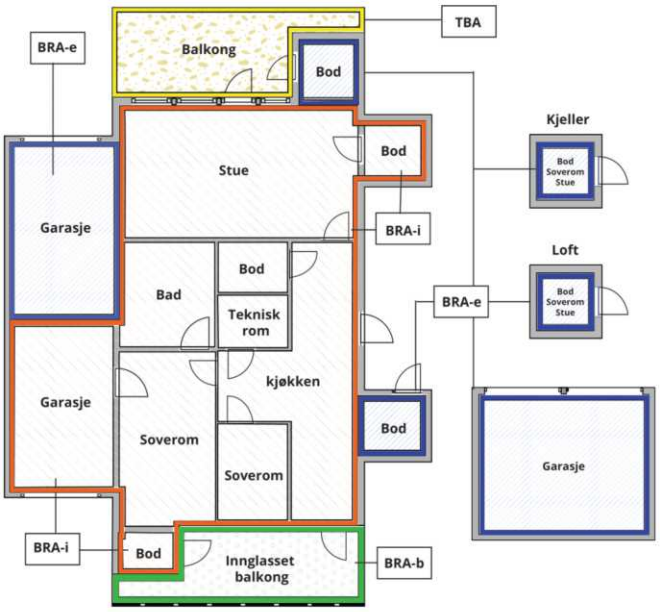
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	44			44	
1.Etasje	85		11	96	
Kjeller	18			18	
Krypkjeller					
SUM	**147**		**11**		
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Bad/vaskerom 2.et, kjøkken 2.et., gang m/trapp, kott, kott 2, stue, soverom		
1.Etasje	Bad/vaskerom 1.et, kjøkken 1.et, vindfang, hall m/trapp, trapperom, stue, spisestue, soverom		Sommerstue
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		
Krypkjeller			

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt.

Deler av 2.et, kjeller og hele krypkjeller er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Takhøyden i kjeller er varierende og er helt i grenseland til hva som regnes som målbart areal. Derfor må arealet for kjeller ses på som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Deler av stue i 2.et. er endret kjøkken og bad. Dette er et avvik fra de godkjente tegningene, men dette er ikke en bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

• Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Uthus med carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Vegar Lundhaug	Takstingeniør
	Kari-Anne Mathisen Tellum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	69		0	1031.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trondhjemsvegen 71

Hjemmelshaver

Tellum Kari-Anne Mathisen

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Vedtatt reguleringsplan: Gjøvik Sentrum nord
Arealformål: Frittliggende småhusbebyggelse

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
KpBestemmelseOmråde.
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.
Krav vedrørende infrastruktur.
Boligbebyggelse - nåværende.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	03.02.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	11.10.1984		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Forutsetninger

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Forutsetninger

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma | Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. | Sted

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

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 2004 Hvor lenge har du bodd i boligen? 22 År 6 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

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

Selger 1 Fornavn | Etternavn

Selger 2 Fornavn | Etternavn

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nytt bad i 2004

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse 2004

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Amundsen Riv

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☒ Nei ☐ Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Fuktmerker - avskalling

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Skjeve gulv i begge etasjer

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Maur i kjeller

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse (montert snøfanger ca 10 år siden)

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Fornyet bad og hybelkjøkken i 2. etg. ca 10 år siden

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Vet ikke - lokalt firma.

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse vet ikke

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 26/5-26		Sted Grong

Signatur selger 1: Kari-Anne Mathisen Tellum

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.11.2025

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 20 000 000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 20 000 000 med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
02.02.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Trondhjemsvegen 71, 2819 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	13884,-	
Renovasjon	4954,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	7476,-	
Eiendomsskattetakst	1869200,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjøvik kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	**67**	**69**	**0**	**0**	Grunneiendom	TRONDHJEMSVEIEN 71	Ja	1031,4	1025,1	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.04.1912	Nei	Nei	Nei			Nord: 6742460.21 Øst: 591573.23 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			67/69	0
Oppmålingsforretning	10.10.2018	02.04.2019	18/9266		67/106	0
					1172/6	0
					67/69	0
					67/76	0
Nymatrikulering	10.04.1912			Mottaker	67/69	1025.1

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
155663677	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	40	40
155671947	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	160	0	160

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Trondhjemsvegen	71			Nord: 6742463 Øst: 591566 System: EPSG:25832		Postnummerområde 2819-GJØVIK Stemmekrets 1-Sentrum/Vindingstad SKOLEKRETS 1-GJØVIK Tettsted 1511-Gjøvik Grunnkrets 504-Engelandsjordet Kirkesokn 1-Gjøvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1031,4	Nord: 6742460,21013683 Øst: 591573,22999453 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**67**	**69**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	155663677	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	40	40

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6742473 Øst: 591566 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		18.01.2008	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	40	40

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	155671947	0	Tatt i bruk	Bolig	160	0	0	160

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6742463 Øst: 591566 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		18.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	160	0		0	0	Trondhjemsvegen 71	67	69	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt

1	Hovedetasje	0	0	1	101	0	101
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	59	0	59

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
30.01.2026

Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Trondhjemsvegen 71, 2819 GJØVIK								

Veg

Adkomst til eiendommen
☒ Offentlig
☐ Privat
☐ Ikke opparbeidet veg
☐ Adkomst til eiendommer er ukjent

Kommentar

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 30.01.2026

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Trondhjemsvegen 71, 2819 GJØVIK								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒

Kommentar

Avlesning av vannmåler er en privat sak mellom selger og kjøper og må leses av ved overtakelse.

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar

Kommunale VA-ledninger ligger langs med eiendomsgrense. VA-ledninger kan være til hinder for eventuell ny bebyggelse. Det kreves minst 4,0 meter avstand mellom konstruksjoner og VA-ledninger. Vedlagt er kartutsnitt som viser ledningstrasè.

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknyttingsforhold og/eller utbedring av vannlekkasje?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

Foreligger det pålegg om oppdatering av privat avløpsanlegg?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
30.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**67**	Bnr:	**69**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Trondhjemsvegen 71, 2819 GJØVIK**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 24.10.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 18.11.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Trondhjemsvegen 71

Nabolaget Hovde/Engeland - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fredheim skole (1-7 kl.) 325 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 219 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 k... 91 elever, 9 klasser	6 min 2.6 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grensen Linje 410, 412, 423, 424	2 min 0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	16 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

BARNEHAGER

Lissomskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	13 min 1.1 km
Gjøvik barnehage (1-5 år) 110 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gjøvik Stadion	11 min
Coop Prix Tranberg	14 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

CC Gjøvik	13 min
Sykehusapoteket Gjøvik	10 min
Gjøvik Vinmonopol	13 min

SPORT

Gjøvik Stadion	11 min
Tranberg idrettshall	13 min
MOVA CC Gjøvik	13 min
Trento Gjøvik	13 min

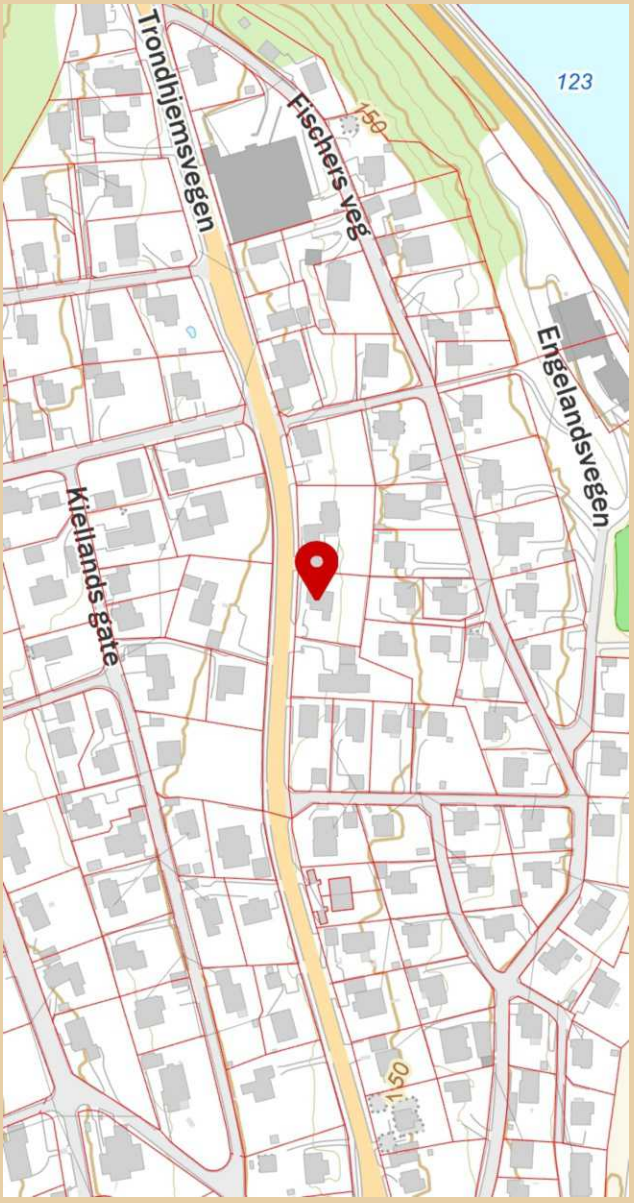
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



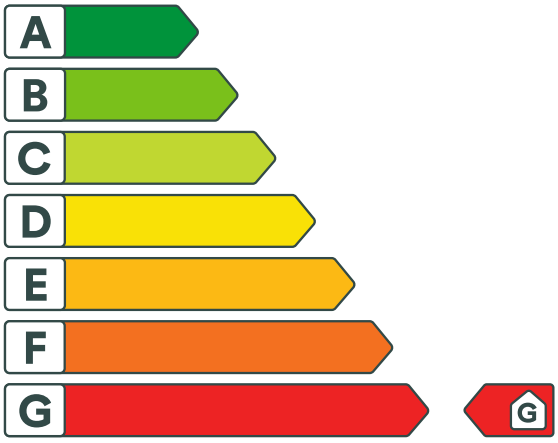
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Trondhjemsvegen 71, 2819 GJØVIK**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303698**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155671947**
Gårdsnummer **67**	Bruksnummer **69**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1915**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **129,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **404,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **487,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 937 kWh**

Trondhjemsvegen 71, 2819 GJØVIK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Trondhjemsvegen 71, 2819 GJØVIK

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 30.01.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Trondhjemsvegen 71, 2819 GJØVIK								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest?	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	☐	☒
Foreligger det en søknad?	☐	☒

Det blir vedlagt kopi av:

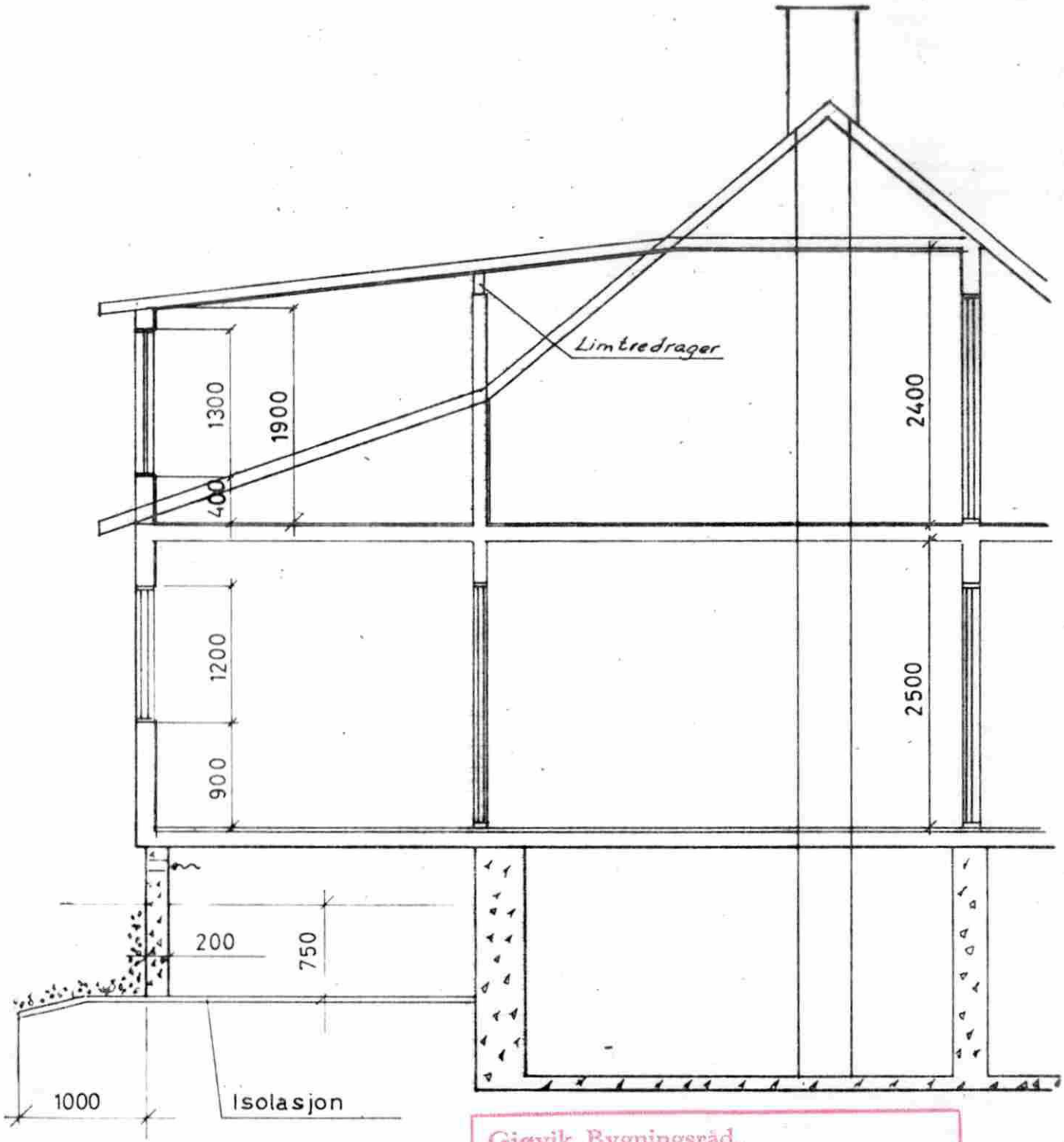
- ☐ Ferdigattest
- ☐ Midlertidig brukstillatelse
- ☐ Pålegg
- ☐ Søknad

Kommentar

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


Gjøvik Byggningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 463/84 den 11/10-84
Bevilges 11 Nov. 84
B0S8R
67/69 Bsak P-teg
Fischers veg
Rv.4
Solevegen
Rikard Nordraaks veg
Trondhjemsvegen
67/353
67/543
67/369
67/563
67/723
67/717
67/722
67/1178
67/207,209
67/568
67/721
67/106
67/696
67/720
67/50
67/328
67/69
67/719
67/458
67/718
67/322
67/45
67/716
67/714
67/390
67/131
67/392
67/460
67/76
67/49
67/1022
67/1023
67/1024
F 67/280/46
67/550
67/356
67/957
67/956
67/1177
67/955
67/1176
67/1235
67/566
67/372
67/953
67/1175
67/1234
1392
166,27
156,68
144,51
148,84
121
122

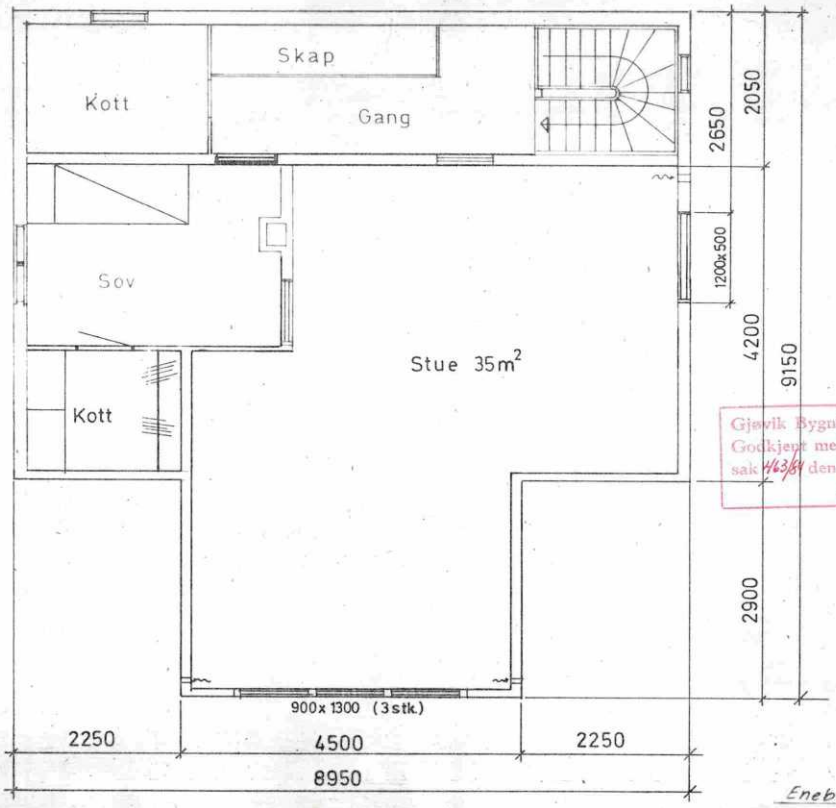


Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 463/84 den 11/10 - 84
Bevitnes 11/10-84

Enebolig Trondhjemsvn. 71
Ruth og Per O. Kjelsrud

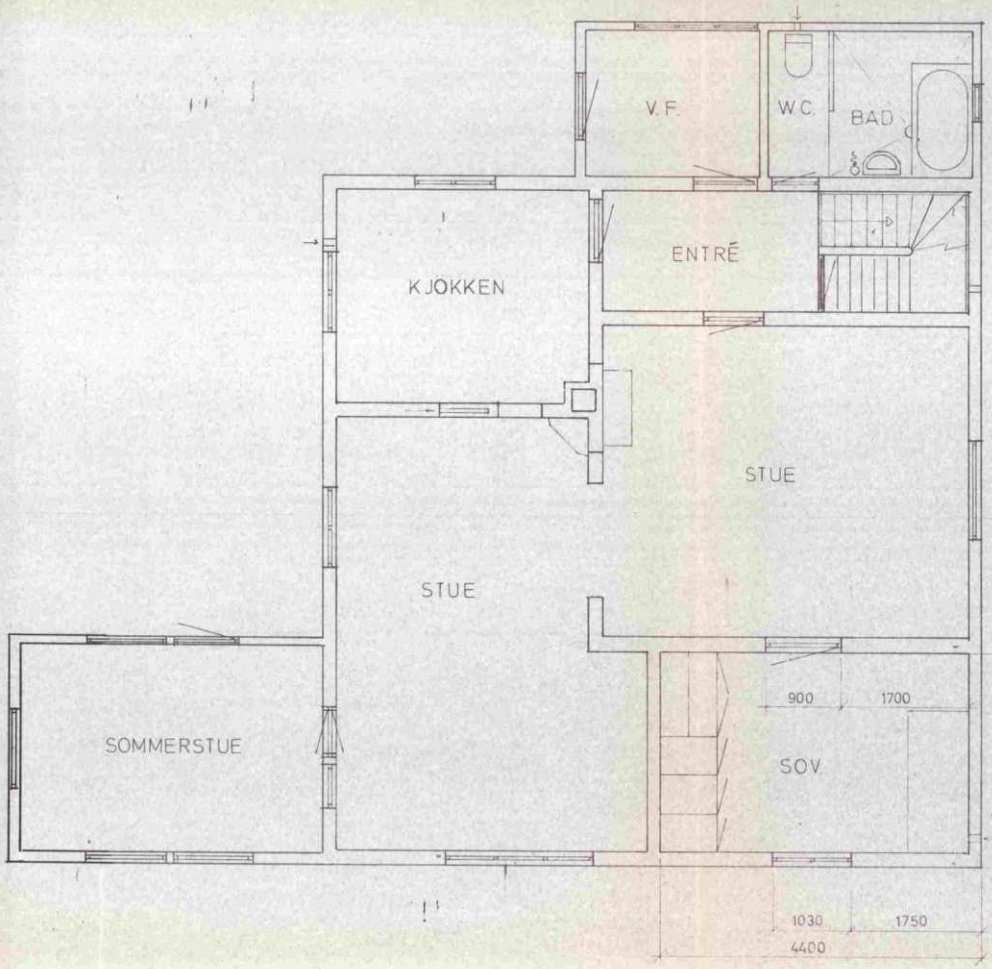
Snitt

M 1:50



Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 463/84 den 11/10-84
Bevitnes 11/10-84

Enebolig Trondhjemsvn.
Ruth & Per O. Kjelsrud
Grunnriss 2. etg.
M 1:50

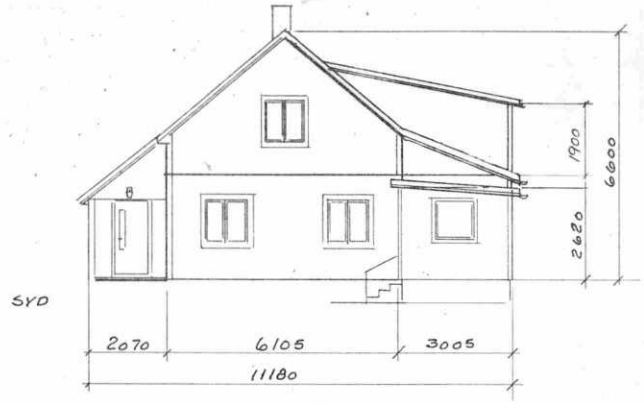


Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 463/84 den 11/10 - 84
Bevitnes 11/10-84

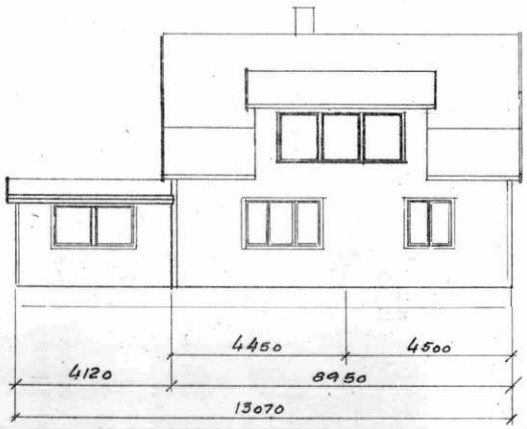
RUTH OG PER O.K.JELSRUD
TRONDHJEMSVN. 71
GJØVIK

GRUNNRISS 1.ETG.

M 1:50









Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedlegg
sak 463/84 den 11/10-84
Bevitnes 11/10-84

Enebolig Trondhjemsvn. 71
Ruth & Per Oscar Kjelsrud
Fasader

M1:100

Gjøvik kommune

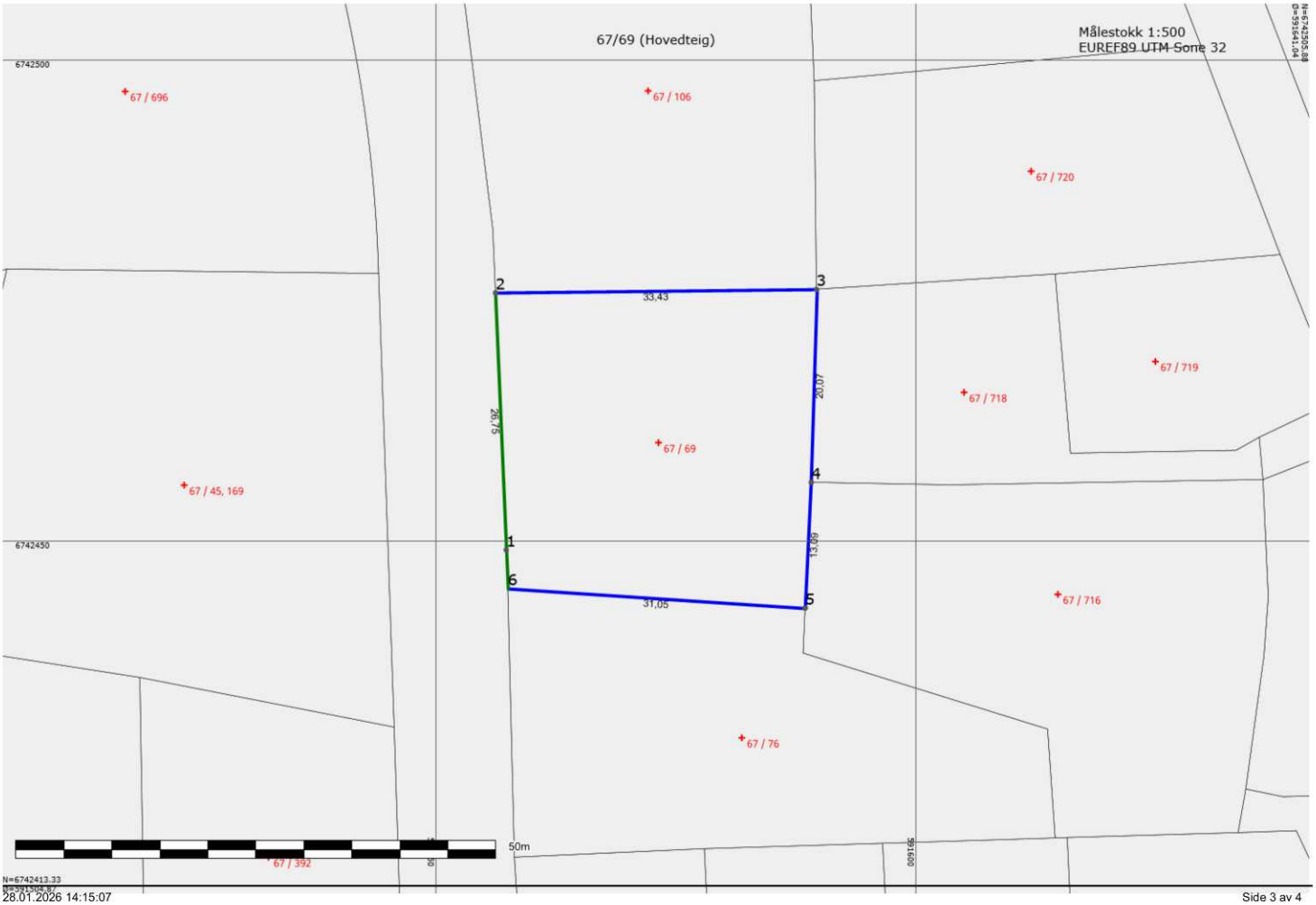
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**67**	**69**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 67/69
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
67 / 543
67 / 153
67 / 207
67 / 1178
67 / 722
67 / 715
67 / 1343
67 / 721
67 / 652
6742500
67 / 696
67 / 106
67 / 713
67 / 50
67 / 720
67 / 711
67 / 328
67 / 719
67 / 708
67 / 133
67 / 69
67 / 45, 169
67 / 322
67 / 716
67 / 709
67 / 714
67 / 390
67 / 76
67 / 131
67 / 392
67 / 712
6742400
67 / 49
67 / 1022
67 / 1023
67 / 1024
67 / 710
67 / 450
67 / 1276
67 / 1399
100m
591600
591700
N=6742367.05
E=591414.06


67/69 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6742500
6742450
67 / 696
67 / 106
67 / 720
67 / 719
67 / 718
67 / 69
67 / 45, 169
67 / 716
67 / 76
67 / 392
1
2
3
4
5
6
33,43
20,07
20,75
13,09
31,05
50m

Areal og koordinater

Areal: 1031,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6742460,21 Øst: 591573,23

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6742449,08	591557,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			26,75	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
2	6742475,81	591556,24	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			33,43	Ikke hjelpelinje		36	
3	6742476,17	591589,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	21	
			20,07	Ikke hjelpelinje		36	
4	6742456,11	591589,13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			13,09	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	36	
5	6742443,04	591588,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			31,05	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	36	
6	6742445,06	591557,52	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,02	Ikke hjelpelinje		21	

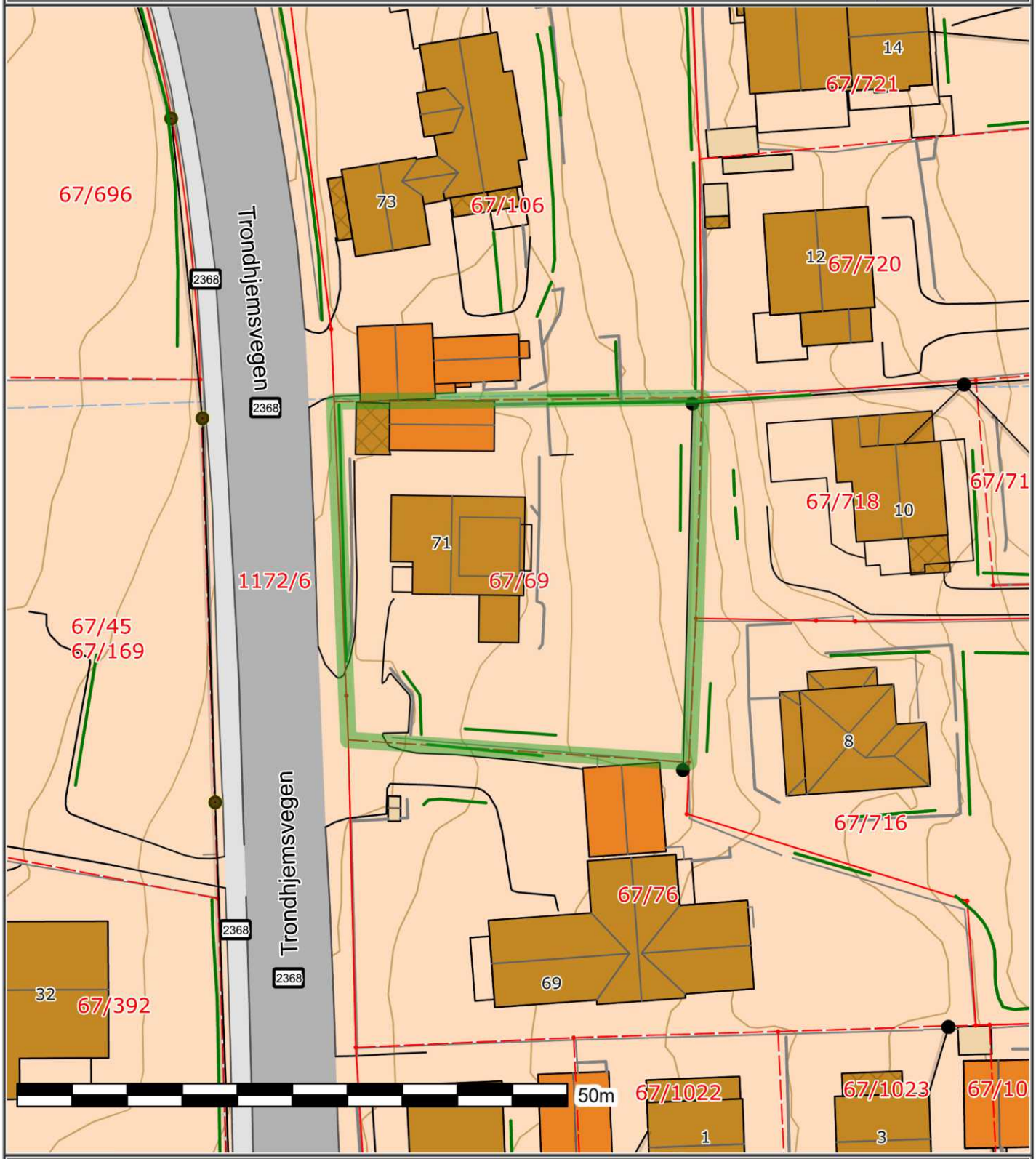
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Trondhjemsvegen 71, 2819 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	TELLUM KARI-ANNE MATHISEN, TRONDHJEMSVEGEN 71, 2819 GJØVIK			

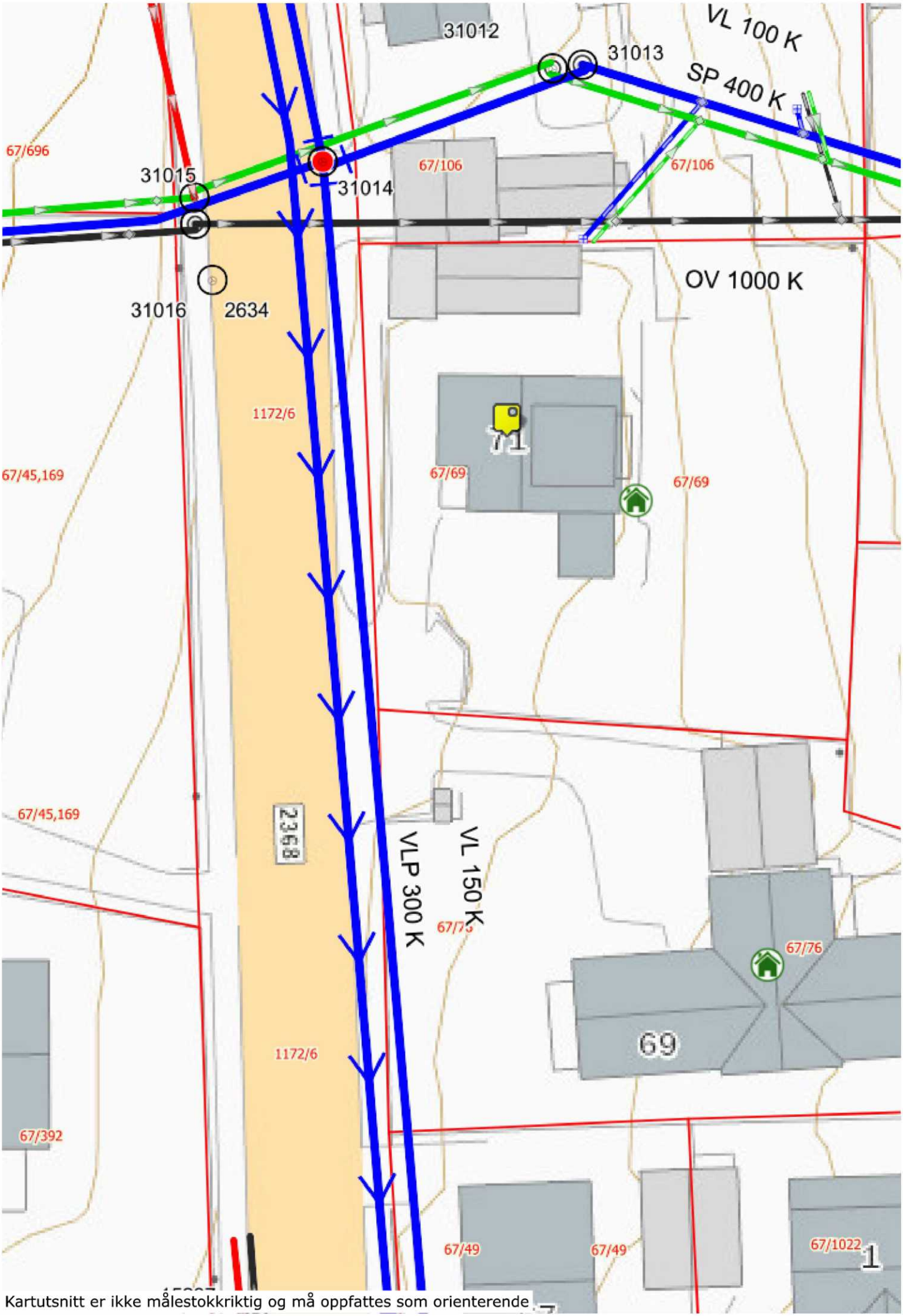
GJØVIK KOMMUNE

Dato: 28/1-2026 Sign:

Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

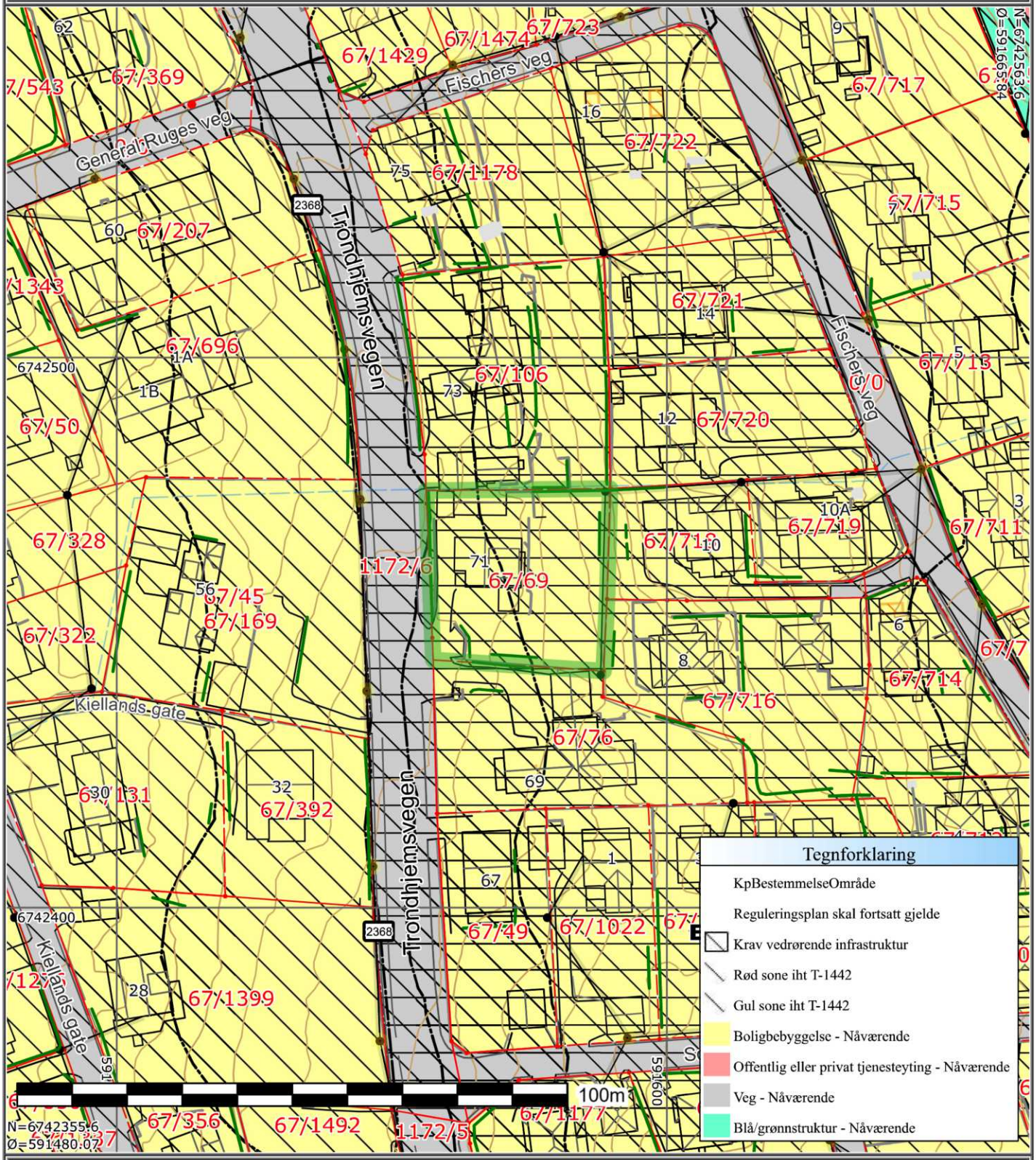
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Trondhjemsvegen 71, 2819 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:				

GJØVIK KOMMUNE

Dato: 28/1-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

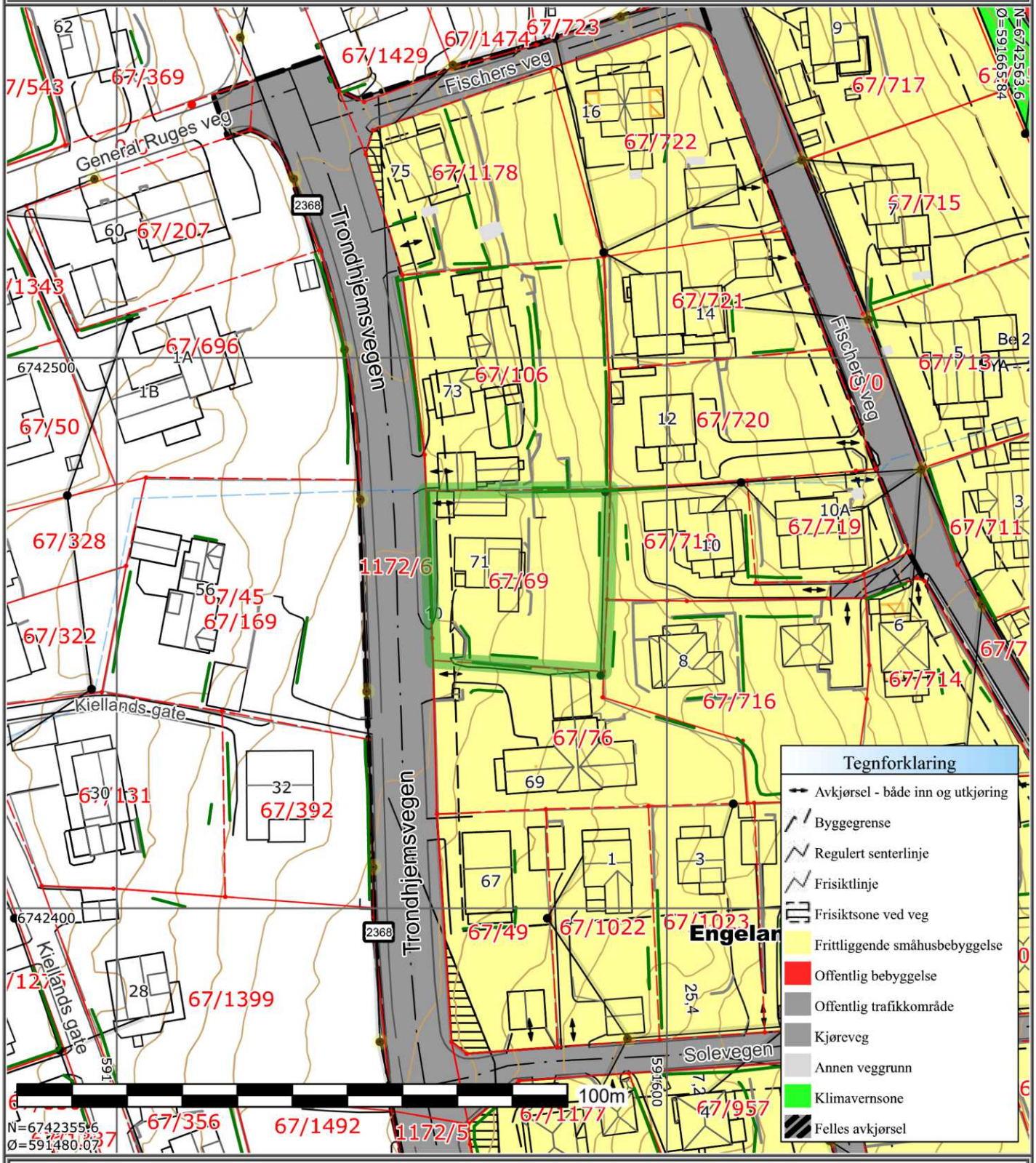
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Trondhjemsvegen 71, 2819 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:				

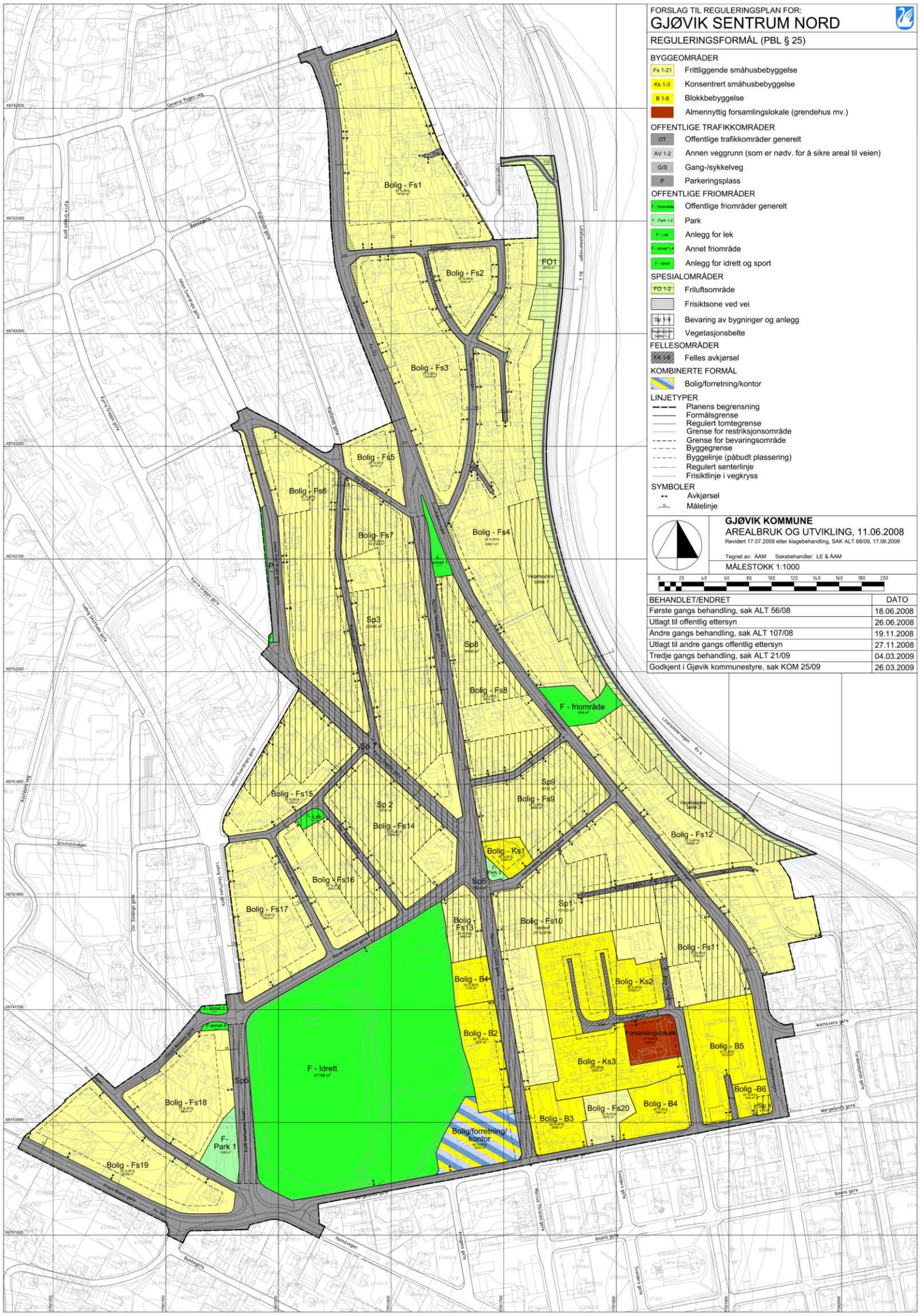
GJØVIK KOMMUNE

Dato: 28/1-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


Bolig - Fs1
Bolig - Fs2
Bolig - Fs3
Bolig - Fs4
Bolig - Fs5
Bolig - Fs6
Bolig - Fs7
Bolig - Fs8
Bolig - Fs9
Bolig - Fs10
Bolig - Fs11
Bolig - Fs12
Bolig - Fs13
Bolig - Fs14
Bolig - Fs15
Bolig - Fs16
Bolig - Fs17
Bolig - Fs18
Bolig - Fs19
Bolig - Fs20
Bolig - Ks1
Bolig - Ks2
Bolig - Ks3
Bolig - B1
Bolig - B2
Bolig - B3
Bolig - B4
Bolig - B5
Bolig -B6
Bolig/forretning/ kontor
F - friområde
F - Idrett
F- Park 1
F- Park 2
F- Lek
F- annet 1
F- annet 3
F- annet 4
Forsamlingslokale
FO1
Sp1
Sp2
Sp3
Sp4
Sp5
Sp6
Sp7
Sp8
Sp9
Vegetasjonsbelte 1
Vegetasjonsbelte 2
Generalløytnant Ruges veg
Fredvangveien
Lillehammerveien
Toftebakkveien
Kong Olavs gate
Sandgata
Kanalgata
Jens Sverdrups gate
Kyrre Grepps gate
Ludvig Stoltenbergs gate
Gravlundvegen
Dr. Krohgs gate
Ludvig Daa Hansens gate
Asbjørn Selsbanes gate
Hunsvegen
Bakkegata
Weihovens gate
Tordenskjolds gate
Wergelands gate
Ibsens gate
Svolders gate
Nervas Tricows gate
Arne Garborgs gate
Thorvald Meyers gate
Ivar Aasens gate
Hans Nielsen Hauges gate
Ludvig Daa Hansens gate
Jens Sverdrups gate
Kyrre Grepps gate
Ludvig Stoltenbergs gate
Asbjørn Selsbanes gate
Dr. Krohgs gate
Gravlundvegen
Hunsvegen
Bakkegata

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 28.01.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Trondhjemsvegen 71, 2819 GJØVIK								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**	**Vedlegg sendt**
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse Bestemmelsesområde Støysone: gul sone iht T-1442 Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Se merknadsfelt om reguleringsplan	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)				☐
Reguleringsplan (RP)	Reguleringsplan for Gjøvik sentrum nord (plan-id 05020302)	Frittliggende småhusbebyggelse (Fs1)	26.3.2009	☒
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐
Bestemmelser				☒

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.
Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad:

Kommuneplanens arealdel § 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel: Reguleringsplanen gjelder uendret foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer reguleringsplanen på tema som ikke er behandlet i reguleringsplanen.

Arealplaner under arbeid:
Ikke godkjente planforslag under forberedelse / behandling: Ja: ☐ Nei: ☒

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

FOR

GJØVIK SENTRUM NORD

Plandato: 11.06.2008
Sist revidert: 17.07.2009 (etter klagebehandling)
Godkjent: 26.03.2009

§ 1 PLANENS FORMÅL

Planen skal legge til rette for et oppdatert og helhetlig plangrunnlag og byggesaksregler ved behandling av enkeltsaker. Det legges særlig vekt på å ivareta særtrekk og viktige verdier både ved enkeltbygninger og bygningsmiljø, samt gatemiljøer i området.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

Planen erstatter helt reguleringsplanene for (oppheves):

- Marcus Thranes gt. 22 – Wergelandsgate, vedtatt 20.06.1955
- Wergelandsgate 3, vedtatt 01.07.1976
- Gartnerløkka Sør, godkjent 18.08.1993

Planen erstatter deler av reguleringsplanen for:

- Gjøvik byutvidelse, vedtatt 09.09.1922
- Fredheim – Hunndalen, stadfestet 25.07.1961
- Rv. 4, Hunnselva – Engelandsodden, 01.04.1982

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningsloven (Pbl) § 25:

Byggeområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Allmennyttig forsamlingslokale
- Bolig/forretning/kontor (jfr. Pbl § 25, 2. ledd)

Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)

- Offentlig trafikkområde generelt (inkl. kjørebane, fortau og sideareal)
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkering

Friområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)
- Offentlig friområde
- Park
- Anlegg for lek
- Annet friområde

Spesialområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
- Friluftsområde
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Frisiktsoner ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Vegetasjonsbelte

Fellesområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Situasjonsplan

Før byggearbeider kan påbegynnes, skal det foreligge godkjent situasjonsplan.
Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner. Planen skal dessuten vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m. (jfr. bestemmelser til Kommuneplanens arealdel).

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.
Ved søknad om oppføring av nybygg i nærheten av spesialområde bevaring kan det kreves fasadeoppriss av nabobygninger som viser hvordan prosjektet er tenkt tilknyttet eksisterende og fremtidig bebyggelse.

Høydetilpassingen kan vises ved fotomontasjer, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng. Tegningene bør vise hele kvartalssider i sentrumsstrøk eller de to til tre nærmeste eiendommer ved småhusbebyggelse.

§ 4.2 Støy / forurensning / bomiljø

Prinsipper og støygrenser i miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for alle til tiltak i området.

Ved oppføring av nye boliger/boenheter eller hovedombygginger skal det gjennomføres vurdering av støysituasjonen. Kommunen kan kreve slik vurdering også ved andre tiltak innenfor planområdet

For særlig utsatt bebyggelse skal minimum alle soverom i hver boenhet ha vindu i fasade med støybelastning L_{den}=55 dBA eller lavere, og boligene skal utstyres med balansert ventilasjon.

Ved eventuell etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

Innenfor planområdet tillates det ikke virksomheter som kan medføre særlige miljøulemper for området og boligbebyggelsen.

§ 4.3 Uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Minimum 200 m^2 for eneboliger.
- Minimum 150 m^2 for tomannsboliger.
- Minimum 50 m^2 for øvrige boliger (unntatt blokkbebyggelse) og tilleggsleiligheter.
- Minimum 15 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet, og minimum 10% av boligens areal, minimum 6 m^2 netto, privat balkong/uteplass for blokkbebyggelse.

Private uteplasser skal ha solinnfall i sommerhalvåret, og skjermes mot støy og biltrafikk.

I områder avsatt til konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse skal det anlegges nærlekeplass innenfor areal avsatt til felles uteopphold.

§ 4.4 Universell utforming

Så langt mulig skal prinsippet om universell utforming, særlig med hensyn til adkomst og tilgjengelighet, legges til grunn ved planlegging og utforming av bygg, anlegg og uteareal.

Ny bebyggelse i form av flermannboliger og lavblokker, og bygninger med publikumsrettet virksomhet skal tilrettelegges med universell utforming, herunder trinnfri adkomst mellom parkering og inngang.

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel, skal unngås.

§ 4.5 Avkjørsler og parkering

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l.
Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 5 m. I tilknytning til avkjørselen skal det fortrinnsvis være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles atkomst.
Situasjonsplanen skal sannsynliggjøre hvordan adkomst fra gate til bygning kan tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede dersom dette ikke er ivaretatt ved prosjektert adkomst.

Det skal avsettes parkering i henhold til bestemmelser gitt i Kommuneplanens arealdel (parkeringsvedtekter).

§ 4.6 Vegetasjon

Større trær og annen verdifull vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal i størst mulig grad bevares.

Med større trær menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Hvert større tre som eventuelt fjernes skal erstattes med et nyplantet tre på tomta. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt 60 cm over terreng skal to nye trær plantes. Dette for å beholde mer av det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles.

Med annen verdifull vegetasjon menes sjeldne, spesielt vakre, gamle, positivt skjermende eller på annen måte verdifull vegetasjon.

§ 4.7 Fradeling

Minste areal for boligtomt som kan godkjennes fradelt uten at det foreligger byggetillatelse, er 600 m^2. Dette gjelder både ny og gjenværende tomt. Mindre tomter kan kun godkjennes dersom kravene ellers i disse bestemmelsene og plan- og bygningsloven oppfylles.

Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til delingsloven § 3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 4.8 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

§ 5.1 GENERELT

§ 5.1.1 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Konsekvensene for eksisterende boliger og utendørs oppholdsareal skal tillegges vekt og bli best mulige. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart.

I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal det legges særlig vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter. Med enhetlig bebyggelsesmønster forstås en planmessig plassering og orden i forhold til andre bygninger, i forhold til veg/gate, nabogrenser, møneretning og lignende.
Tilsvarende gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger skal begrenses mest mulig.
I skrått terreng skal boligene ha underetasje eller avtrappes med flere plan ("halvetasjer") for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i flere mindre enheter.

Byggegrenser er vist i plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense mot offentlig gate, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense mellom trafikkareal og byggeområde.

For disse områdene / strekningene skal nye bygg plasseres i byggegrense (påbudt byggelinje):

- Eiendommene langs Ludvig Skattums gate i områdene Fs17 og 18.
- Eiendommene langs Kyrre Grepps gate i områdene Fs 14 og 15.
- Eiendommene langs Marcus Thranes gate i område B 1,2 og 3, og Fs10.

Garasje og andre bygninger tillates som hovedregel ikke plassert mellom byggelinje og veiareal.

§ 5.1.2 **Utforming**

Ved utforming av nybygg samt tiltak som endrer utseendet på eksisterende bygninger i planområdet, gjelder generelt at det skal tas hensyn til strøkets egenart, og spesielt til vernede bygninger i samme strøk. Man skal tilstrebe en heldig estetisk og antikvarisk helhetsvirkning – for nybygg gjerne i nåtidens formspråk, og med en utforming av oppsluttende karakter. Samme forhold gjelder for gjenoppbygging etter brann.

Særskilt gjelder følgende :

- Bebyggelsens volumer, materialbruk og farger skal utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.
- Bygningshøyden med gesims- og mønehøyde må ta utgangspunkt i nabobebyggelsen. Høydeforskjeller langs horisontale gateløp må unngås. Skjemmende etasjesprang mellom bygninger må også unngås.
- Takets møneretning skal følge bygningens lengderetning. Tak skal med hensyn til fallretning, helling / takvinkel og hovedformer ta utgangspunkt i nabobebyggelsen når denne er av eldre dato. Taktekkingsmateriale skal fortrinnsvis være tungeskifer eller tegl / teglignende takstein. Unntaksvis kan det nyttes annen tekking der dette harmonerer med områdets karakter og/eller bygningens historikk når det er snakk om utskifting.
- Oppbygg eller nedskjæringer i takflaten på inntil ¼ av takflaten kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.
- Vinduer og dører skal plasseres, dimensjoneres og detaljeres med særlig med tanke på samspill med verneverdige bygninger. Store, sammenhengende vindusflater kan bare unntaksvis tillates.

§ 5.1.3 **Grad av utnytting og bygningers høyde**

Tillatt bebygd areal (BYA) regnes i prosent av tomtearealet og fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomt. BYA omfatter alle typer bygninger på tomten, også anlegg for garasje / carport, samt overbygde deler av inngang / terrasse / balkong (utkragede eller understøttede bygningsdeler) og nødvendig areal til parkering på terreng.

Maks. tillatt BYA er vist i plankartet innenfor hvert delområde. Den faktiske grad av utnytting på den enkelte eiendom skal ikke skille seg vesentlig fra faktisk grad av utnytting på tilstøtende eiendommer, og i strøket for øvrig.

Bygningers høyde er regulert med eksisterende høyder der annet ikke er angitt. Når det gjelder høyde på nybygg og tilbygg vil § 5.1.2 også gjelde der annet ikke er nærmere angitt innenfor de enkelte byggeområdene (jf. §§ 5.2 – 5.5).

§ 5.1.4 **Verandaer og balkonger**

Verandaer og balkonger skal ikke ha større areal enn 30 m^2, og skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal løsning og størrelse underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen slik at øvrige bestemmelser i § 5.1 ivaretas.
Maksimalt tillatt utkraging av balkonger over fortau/gategrunn der bygninger kan/skal plasseres i gateliv/formålsgrense mot gate, er 0,75 meter ut fra fasade. Minste tillatte frihøyde over fortau / gategrunn er 3,5 meter.

§ 5.1.5 **Garasjer**

Frittliggende garasjer og uthus skal fremstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus, og kan verken ha samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m^2. Maksimal mønehøyde er 5 meter. Dette gjelder både målt fra planert terreng til høyeste punkt og i gjennomsnitt rundt bygningen. Bruksareal på loft medregnes uavhengig av plassering av hanebjelke. Ingen del av garasje/uthus kan innredes til boligformål.

Garasjer og uthus kan plasseres nærmere veg/gate enn regulert byggegrense under forutsetning av at øvrige hensyn i § 5.1 blir ivaretatt og vegmyndigheten finner det forsvarlig. Slike bygninger kan imidlertid ikke plasseres nærmere formålsgrense mot veg enn 2 meter med parallell innkjøring og 5 meter med innkjøring vinkelrett på veg/gate.
Minste tillatte avstand til nabogrense for garasje og uthus er 1 meter.

§ 5.1.6 **Gjerder, hekker m.m**

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m. Annen høyde kan aksepteres av bygningsmyndighetene der høyden tilpasses strøkets karakter. Innhegningen må ikke forhindre sikten i frisiktsoner mot veg/gate.

§ 5.1.7 **Vegetasjon**

Beplantning og annen opparbeiding som felles uteareal, lekeareal etc. i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før ferdigattest blir gitt.

§ 5.1.8 **Skilt og reklame**

For utforming og plassering vises det til bestemmelser i kommunens vedtekter etter Pbl. § 69.

§ 5.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

Innenfor områdene er det tillatt med eneboliger eller tomannsboliger med tilhørende anlegg.
Eksisterende bygninger med annet formål er tillatt opprettholdt der dette ikke er til vesentlig ulempe.

Eksisterende eneboliger tillates som hovedregel ikke utvidet eller ombygd til tomannsboliger. Nye eneboliger kan tillates bygd med utleieenhet/sekundærleilighet på inntil 60 m^2 bruksareal (BRA) i tilknytning til eneboligen.

Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde inntil 6,5 meter og maksimal mønehøyde inntil 9 meter i flatt terreng dersom dette ikke er avvikende i forhold til omkringliggende bebyggelse (jfr. § 5.1).
I skrått terreng er tilsvarende tall for gesimshøyde inntil 6,5 meter fra høyeste punkt over planert terreng og 5,5 i gjennomsnitt rundt huset. Maksimal tillatt mønehøyde er inntil 9 meter både målt fra høyeste punkt over planert terreng og i gjennomsnitt rundt huset.

For eksisterende bebyggelse skal eksteriør med opprinnelig materialbruk og detaljering i størst mulig grad tas vare på. Ved rehabilitering og utskifting av bygningsdeler og –detaljer med nye materialer skal disse så langt råd kopieres/tilbakeføres til byggets opprinnelige uttrykk (paneltype og –profil, listverk, takmateriale etc.).
Dersom originale eller senere innsatte vinduer må skiftes ut, skal nye vinduer (kopiene) være lik opprinnelig vindu for å ta vare på bygningens historikk og karakter. Det tillates ikke løse/utenpåliggende sprosser, annen innfesting av glass enn kittfals, metallister, annen hengsling eller ruteinndeling der dette ikke er forenlig med opprinnelig vindu.
Kommunen kan vurdere unntak fra disse kravene på bakgrunn av en arkitekturfaglig redegjørelse som synliggjør andre akseptable løsninger.

§ 5.2.1 **Fortetting**

For eiendommene (gnr./bnr.) 67/86, 67/871, 67/107, 67/118, 67/122 og 67/932 kan det tillates fradelt 1 ny tomt pr. eiendom under forutsetning av at øvrige bestemmelser i planen tilfredstilles.

For eiendommene 67/871 og 67/118 skal fradelt tomt ikke overstige 800 m2.

Ved fradeling av ny tomt fra 67/86 tillates ny atkomst fra Trondhjemsvegen til denne tomten fra den søndre avkjørselen i plankartet på eiendom 67/86. Ny atkomst skal tilfredsstille kravene i § 4.5.

§ 5.2.2 **Bevaring av bygningsmiljø**

Omfatter områdene SP 1 – 4 og SP 8 - 9, og er vist med skravur i plankartet.

Eksisterende bygninger og bygningsmiljø

Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og mønehøyde.
Innenfor området kan eksisterende bygninger utbedres, rehabiliteres og ombygges under forutsetning av at målestokk, takform og eksteriør slik som kledning og takmateriale, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og -omramming, materialbruk og fargesetting bevares eller tilbakeføres.
Krav om bevaring gjelder også for anlegg på egen tomt eller i eiendomsgrense som forstøtningsmur, port, gjerde og kjørearealer. Nye innhegninger utformes og tilpasses strøkets opprinnelige karakter, fortrinnsvis hvitmalt stakitt. Ut mot gate skal stakitt med høyde 1 meter benyttes.
Alle tiltak på bygningers eksteriør er søknadspliktige, men kommunen kan gjøre unntak for kurante, mindre tiltak.
Før byggesøknaden kan godkjennes, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet (Oppland fylkeskommune, Kulturvern). Tilsvarende gjelder for ny bebyggelse.

I forbindelse med tiltak på slike bygninger kan kommunen kreve at det skal benyttes arkitektfaglig kompetanse i tiltaksklasse 3 til prosjektering av tiltaket. Tilsvarende gjelder for ny bebyggelse.
Ved utbedring/rehabilitering/tilbakeføring av eksteriør på eksisterende bebyggelse skal det dokumenteres (eksempelvis med foto, bygningstegninger eller lignende) at tiltakene er i samsvar med opprinnelig utforming og materialbruk.

Med unntak av eiendommer listet opp i § 5.2.1 er det ikke tillatt med fradeling av nye tomter innenfor spesialområdene.

Ny bebyggelse

Kommunen kan tillate tilbygg og nybygg under forutsetning av at dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygg med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.
Nybygg skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningsmiljøets historiske karakter, men kan gis et moderne uttrykk slik at det fremgår hva som er nytt og hva som er gammelt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.
Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt overfor, herunder oppføring på samme

sted og med samme kotehøyde på gulv, gesims og møne, takvinkel og møneretning som det opprinnelige.
For meldings- og søknadspliktige tiltak kan det kreves fasadeoppriss av nabobygninger som viser hvordan prosjektet er tenkt tilknyttet eksisterende og fremtidig bebyggelse.

Hager og grøntarealer
Forhager og hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplasser, lager eller lignende. Vegetasjonen skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Varige endringer av eksisterende hageanlegg skal godkjennes av kommunen. Før dette skjer skal det foreligge uttalelse fra fagetat (grønt/park/idrett) i kommunen.

§ 5.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

Innenfor områdene er det tillatt med småhus sammenbygd i kjeder eller rekker, og tre- og firemannsboliger.
Innenfor område KS 2 tillates også frittliggende småhus.

Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde inntil 6,5 meter og maksimal mønehøyde inntil 9 meter i flatt terreng dersom dette ikke er avvikende i forhold til omkringliggende bebyggelse (jfr. § 5.1).
I skrått terreng er tilsvarende tall for gesimshøyde inntil 6,5 meter fra høyeste punkt over planert terreng og 5,5 i gjennomsnitt rundt huset. Maksimal tillatt mønehøyde er inntil 9 meter både målt fra høyeste punkt over planert terreng og i gjennomsnitt rundt huset.

Innenfor hvert delområde skal det avsettes tilstrekkelig felles areal til nærlekeplass og opphold på 10 m^2 per boenhet og minimum 100 m^2 til sammen.

§ 5.4 BLOKKBEBYGGELSE

Innenfor område B1 er det tillatt med lavblokker. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er 10,5 og 13 meter

Innenfor område B2 er det tillatt med lavblokker og eneboliger. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er 9 og 12 meter. Bygging av lavblokk innenfor B2 skal omfatte minimum 2 av eksisterende eiendommer i området. Mot Marcus Thranes gate skal fasaden brytes opp og maksimalt ha en sammenhengende fasadelengde på 40 meter per enhet.

Innenfor områdene B3, B4 og B5 er det tillatt med lavblokker. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde for B3 er 9 og 12 meter, for B4 og B5 11 og 12 meter,

Innenfor område B6 er det tillatt med lavblokk med tilsvarende gesims- og mønehøyde som eksisterende bygning i område Sp4. Bebyggelsen skal være tilpasset den verneverdige bebyggelsen i Sp4 og etableres som en forlengelse av bygningen i Sp4 langs Trondhjemsvegen. Med tilpasning

menes at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering og farger skal harmonere med den eksisterende verneverdige bebyggelse i området Sp4.

I områdene B3 og B4 skal nybygg plasseres i gateliv mot Wergelands gate. I områdene B5, B6 og B7 skal nybygg plassers i gateliv mot Trondhjemsvegen.

Innenfor hvert delområde skal det avsettes tilstrekkelig felles areal til nærlekeplass og opphold på 10 m^2 per boenhet og minimum 100 m^2 til sammen.

§ 5.5 ALLMENNYTTIG FORMÅL

Innenfor området tillates bygg til møte-/forsamlingslokale.

Makismal tillatt gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 7 og 9 meter.

§ 5.5 KOMBINERTE FORMÅL – BOLIG/FORRETNING/KONTOR

Innefor området er det tillatt med boliger, forretning og kontorer. Produksjonsvirksomheter kan tillates der dette ikke er til ulempe for området og omkringliggende boliger.

Det tillates ikke boliger i gateplan.

Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er 9 og 12 meter.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 6.1 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE GENERELT

Formålet omfatter areal til gate-/veggrunn med kjørebane, evt. fortau og sideareal.

§ 6.1.1 Tverrprofiler og sideareal

Som hoverdregel skal gater innenfor planområdet ha en bredde på 6 meter mellom ytre skulderkant, eller mellom kantstein der hvor det er tosidig fortau/kantavgrensning.
For fortau skal det tilstrebes minimumsbredde på 2,5 meter.

For Kyrre Greps gate og Ludvig Skattums gate skal disse hovedprinsippene for tverrprofilet legges til grunn:

Kyrre Greps gate
Skal opparbeides med fortau på vestre side med min. bredde på 2,5 m, samt treplanting/rekke på samme side. Østre side opparbeides med kantstein og smalt fortau på resterende areal.

Ludvig Skattums gate
Opparbeides med fortau med min. bredde på 2,5 m på vestre side. Gata skal ha treplanting/-rekke på østre side, samt fortau/gangareal.

Sideareal og annen veggrunn skal planeres og sås til/beplantes.

For kryssområdet Kyrre Greps gate/ Marcus Thranes gate/Oscar Nissens gate skal eksisterende grøntareal øst for eiendom 67/984 videreutvikles og eventuelt utvides ved opparbeiding av ny kryssløsning. Arealet skal tilrettlegges som et offentlig tilgjengelig grønt-/parkareal med beplantning.

§ 6.1.2 **Situasjons-/detaljplan**
Opparbeiding/rehabilitering av gater skal skje etter en helhetlig plan for den aktuelle strekning, og minimum 1. kvartals lengde. Utforming, materialbruk og beplantning skal være i henhold til kommunens retningslinjer.

§ 6.1.3 **Bevaring av gatemiljø**
Omfatter områdene SP 5 - 7, og er vist med skravur i plankartet.

Alléene er svært viktige elementer i bybildet og skal så langt mulig bevares og forsterkes med nyplantinger. Kommunen skal sørge for at døde / hardt skadede / syke trær og trær som er fjernet blir erstattet med nye. Ved nyplanting velges nye trær av rett sort og med tilstrekkelig alder og størrelse. Pollenrike trær skal unngås (jfr. § 4.4).

For Marcus Thranes gate kan endret tverrprofil for gata vurderes i forbindelse med rehabilitering. Endringer skal skje i samråd med og etter planer godkjent av kommunen, vegmyndighet og kulturvernmyndighetene.

For Kyrre Grepps gate og Ludvig Skattums gate skal prinsippene for tverrprofil i § 6.1.1 legges til grunn ved rehabilitering.

Gatemøbler, lysarmatur o.l. skal være utformet med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter, og så langt råd i samsvar med prinsippet om universell utforming.

Ny adkomst til tomt som forutsetter fjerning av eksisterende trær, eller står til hinder for nyplantinger, tillates ikke.

I området SP 1, i A. C. Lies gate med tilliggende adkomstveier, tun og gårdsplasser, skal det benyttes grusdekke /hjulspor av grus. Asfalt og andre faste dekker bør ikke benyttes på grunn av miljøets særpreg.

§ 6.2 GANG-/SYKKELVEG
GS er gang-/sykkelveg langs riksveg 4.

§ 6.3 PARKERING
Parkeringsareal i Johan Sverdrups gate. Kan benyttes til besøksparkering for sykehuset.

§ 7 FRIOMRÅDER

§ 7.1 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER GENERELT

Området skal gis en parkmessig behandling, og kan nyttes til lek og rekreasjon. Bygningsmyndigheten kan tillate oppføring av bygning eller konstruksjon som har naturlig tilknytning til området når dette etter bygningsmyndighetens skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Skogskjøtsel er tillatt.
Det skal legges vekt på å unngå bruk av pollenrike trær og planter (jfr. § 4.4).

§ 7.2 PARK

Områdene skal gis en parkmessig behandling.

§ 7.3 ANLEGG FOR LEK

Området skal opparbeides som lekeplass, og skal ha et parkmessig preg. Arealet skal avgrenses med et gjerde ut mot trafikkområdene

Opparbeidelse av lekeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet.

§ 7.4 ANNET FRIOMRÅDE

Områdene skal gis en parkmessig behandling.

§ 7.5 ANLEGG FOR IDRETT OG SPORT

Område for idretts-/fotballbane med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg.

For deler av området kan det tilrettelegges for allmenn ferdsel og rekreasjon/opphold.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

Områdene er vist med svart skravur på plankartet. Bestemmelser knyttet til områdene SP (bevaring av bygninger og anlegg) er gitt under §§ 5.2.2 og 6.1.3.

§ 8.1 FRILUFTSOMRÅDE

Området skal fungere som et en grøntsone/vegetasjonsbelte. Naturlig terreng og vegetasjon skal beholdes. Skogskjøtsel og enkel tilrettelegging etc. som styrker områdets miljøkvalitet er tillatt. Flatehogst er ikke tillatt.

§ 8.2 FRISIKTSONE

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

§ 8.3 VEGETASJONSBELTE

Områdene skal fungere som skjerm / vegetasjonsbelte, og kan beplantes med flere arter av trær i ulik størrelse. Det tillates ikke flatehogst av områdene.
Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor området.

§ 9 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel / adkomst FA 1 skal være felles for eiendommene (gnr./bnr) 67/714, 67/716 og 67/718.
Felles avkjørsel / adkomst FA 2 skal være felles for tilstøtende eiendommer.
Felles avkjørsel / adkomst FA 3 skal være felles for eiendommene (gnr./bnr) 67/117, 67/13, 119, 67/14, 67/11 og 67/1352.
Felles avkjørsel / adkomst FA 4 skal være felles for eiendommene (gnr./bnr) 67/47, 67/109 og 67/107.
Felles avkjørsel / adkomst FA 5 skal være felles for boliger i området B 5.
Felles avkjørsel / adkomst FA 6 skal være felles for tilgrensende boliger i området KS 2, samt eiendom 67/1220.

GJØVIK KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2020 -2032

Bestemmelser og retningslinjer

Endringer godkjent 14. september 2023



INNHOLDSFORTEGNELSE

DEL 1: GENERELLE BESTEMMELSER 6

FORMÅL OG VIRKEOMRÅDE 6

KAP. 1 RETTSVIRKNING 6

§ 1-1 Rettsvirkning 6

§ 1-2 Forholdet til kommunedelplaner 6

§ 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel 7

§ 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner 9

KAP.2 PLANKRAV 9

§ 2-1 Plankrav 9

§ 2-2 Unntak fra plankrav 10

KAP.3 UTBYGGINGSAVTALER 11

§ 3-1 Utbyggingsavtaler 11

KAP. 4 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE TEKNISKE LØSNINGER 11

§ 4-1 Krav til veger 11

§ 4-2 Krav til vannforsyning, avløp og overvannshåndtering 12

§ 4-3 Krav til avfallshåndtering 13

KAP. 5 REKKEFØLGEKRAV 14

§ 5-1 Rekkefølgekrav for å kunne bygge ut 14

§ 5-2 Rekkefølgekrav til konkrete utbyggingsområder 14

KAP. 6 FORMINGS-, MILJØ- OG FUNKSJONSKRAV 15

§ 6-1 Byggegrenser 15

§ 6-2 Universell utforming 18

§ 6-3 Skilt og reklame 19

§ 6-4 Parkering 23

§ 6-5 Midlertidig arealbruk 30

§ 6-6 Barn og unge 30

§ 6-7 Kriminalitetsforebygging 31

§ 6-8 Folkehelse 31

§ 6-9 Uteoppholdsareal og lekeplasser 31

KAP. 7 MILJØKVALITET, ESTETIKK, OG BYGNINGSVERN 37

§ 7-1 Miljøkvalitet 37

§ 7-2 Landskap, bebyggelsesstruktur og utforming av bebyggelse 42

§ 7-3 Byform 45

§ 7-4 Bygningsvern og kulturminner 46
§ 7-5 Vassdrag og vassdragsnære områder 47
§ 7-6 Belysning 48
§ 7-7 Prioritert art 49
§ 7-8 Lokalisering av virksomheter – generelt 50
§ 7-9 Handel og kjøpesenter 50
KAP. 8 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I REGULERINGSPLANARBEID 52
§ 8-1 Transport og mobilitet 52
§ 8-2 Trafikksikkerhet 52
§ 8-3 Mobilitetsplan 53
DEL II: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 54
KAP. 9 BEBYGGELSE OG ANLEGG 54
§ 9-1 Tetthet 54
§ 9-2 Bokvalitet og boligsammensetting 54
§ 9-3 Boligbebyggelse 55
§ 9-4 Fritidsbebyggelse 60
§ 9-5 Sentrumsformål 62
§ 9-6 Forretninger 63
§ 9-7 Offentlig eller privat tjenesteyting 63
§ 9-8 Fritids- og turistformål 64
§ 9-9 Råstoffutvinning 64
§ 9-10 Næringsbebyggelse 64
§ 9-11 Idrettsanlegg 65
§ 9-12 Grav og urnelund 65
§ 9-13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 65
§ 9-14 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - bybebyggelse 66
§ 9-15 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – kommunaltekniske anlegg 66
KAP. 10 SAMFERDSELSANLEGG 67
§ 10-1 Hovednett for sykkel 67
§ 10-2 Gang og sykkelveg 67
KAP. 11 GRØNNSTRUKTUR 67
§ 11-1 Grønnstruktur (G) 67
§ 11-2 Naturområde 68
§ 11-3 Friområde (F) 68
§ 11-4 Parkområder i sentrum (P) 68

KAP. 12 FORSVARET 68
§ 12-1 Område for Forsvaret 69
KAP. 13 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER 69
§ 13-1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet 69
§ 13-2 Spredt boligbebyggelse i LNF-område 70
§ 13-3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-område 71
§ 13-4 Nettstasjoner i LNF-områder 72
KAP. 14 BRUK OG VERN AV VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 73
§ 14-1 Generelt om vannforekomster 73
§ 14-2 Generelt for enkelt- og fellesbrygger, båtopplag, bøyer og moringer 73
§ 14-3 Småbåthavn 74
§ 14-4 Fiske 74
§ 14-5 Naturområde 74
§ 14-6 Friluftsområde 74
DEL III: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 75
KAP. 15 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER 75
§ 15-1 Støysoner 75
§ 15-2 Faresone for flom 75
§ 15-3 Faresone for kraftlinjer - Høyspenningsanlegg 76
§ 15-4 Faresone for skred 76
§ 15-5 Sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann 77
§ 15-6 Sikringssone ved Raufoss industripark 77
§ 15-7 Faresone ved ammunisjonsdeponi i Mjøsa 77
KAP. 16 SONE MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR 77
§ 16-1 Tilknytningsplikt for fjernvarme 77
KAP. 17 BÅNDLEGGINGSSONER 78
§ 17-1 Båndleggingssone etter lov om kulturminner 78
§ 17-2 Båndleggingssone etter lov om naturvern 78
§ 17-3 Byggeforbudssone langs kraftledninger (H740_1) 78
KAP. 18 SONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING 79
§ 18-1 Krav om felles planlegging på Gjøvikstranda (H810_4) 79
§ 18-2 Krav om felles planlegging på Stensjordet (H810_3) 79
§ 18-3 Krav om felles planlegging på Hovdetoppen (H810_2) 79
§ 18-4 Krav om felles planlegging på Kristianslund (b43 og B19 – H810_1) 79
§ 18-5 Krav om felles planlegging for Klundby og Hansvea (N4 og N5 – H810_5) 79

DEL IV: RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 80

KAP. 19 SONE MED SÆRLIGE HENSYN 80

§ 19-1 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-11) 80

§ 19-2 Pilegrimsleden (H570_1) 80

§ 19-3 Bevaring av kulturlandskap (H550_1-6) 80

DEL V: VEDLEGG 81

VEDLEGG 1: GJELDENDE LOVER OG REGELVERK 81

VEDLEGG 2: DEFINISJONER 83

DEL 1: GENERELLE BESTEMMELSER

FORMÅL OG VIRKEOMRÅDE

Kommuneplanens arealdel skal sørge for at vi oppnår målene i kommuneplanens samfunnsdel, og spesielt de langsiktige arealstrategiene. Disse overordnede plangrepene er prioritert for å tilrettelegge for den samfunnsutviklingen vi ønsker oss:

- Gjøvik skal bli mer by – et urbant og attraktivt regionssenter ved Mjøsa.
- Gjøvik skal være attraktiv universitetsby – med teknologikompetanse og innovasjonskraft.
- Gjøvik skal drive offensiv næringsutvikling – for bedriftsetableringer og arbeidsplassvekst.
- Gjøvik skal være ledende miljø- og klimakommune – kjent for bærekraftige prioriteringer.
- Gjøvik skal ha velferd, trygghet og livskvalitet – med gode kommunale tjenester og tilbud.

Kommuneplanens arealdel skal bidra at vi får effektive og forsvarlige plan- og byggesaksprosesser.

KAP. 1 RETTSVIRKNING

(PBL §§ 1-5 og 11-6)

§ 1-1 Rettsvirkning

a) Arealbruken slik den er vist på plankartet og de utfyllende bestemmelsene, er rettslig bindende etter § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL).

b) Dersom ikke annet er vedtatt gjelder en ny plan foran gammel plan.

Retningslinjer:
Retningslinjene klargjør hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå, og hvordan man kan påberegne at planbestemmelsene blir praktisert. De er ikke juridisk bindende, men er veiledende og har en informativ karakter. Retningslinjene gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av arealformålene, hensynssonene og bestemmelsene.

§ 1-2 Forholdet til kommunedelplaner

Disse kommunedelplanene skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel for alle bygge- og tiltakssaker innenfor planenes begrensning:

- KDP19980001 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum (Verneplan)
- KDP20110001 – E6 Biri-Vingrom
- KDP20140001 – E6 Moelv-Biri

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer disse planene på tema som ikke er behandlet i kommunedelplanene.

§ 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner vist med detaljeringssone H910 i plankartet
Reguleringsplanene som er listet opp nedenfor er vist med detaljeringssone H910 i plankartet (vannrett skravur), og skal fortsatt gjelde uendret foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer disse planene på tema som ikke er behandlet i reguleringsplanene (f.eks. støy, flomfare, krav til uteoppholdsarealer mm).

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
05020130	Kvartal 27	02.09.2009
05020245	Fredvika - Steinerskolen	08.04.2016
05020261	Fritjof Nansens veg 51	03.06.2011
05020281	Ringsjøen øst	26.02.2014
05020285	Diseth, Biri	22.06.2011
05020287	Dalborglia	03.05.2007
05020288	Biristrand sentrum - endring	25.02.2013
05020290	Onsrudvatna hyttefelt	29.11.2007
05020291	Kristianslund 2	13.12.2007
05020294	Kjøpesenter ved Kallerud (Mustad vest)	27.03.2008
05020299	Ås skog vest	26.03.2015
05020301	Damstedet sør	22.01.2009
05020302	Gjøvik sentrum nord	26.03.2009
05020304	CC Gjøvik nordvest	26.11.2009
05020305	Gjøvik lompebakeri - Åslendevegen 261 mfl.	29.04.2010
05020309	Dempa	17.11.2010
05020311	Kongelstad og Øistad hytteområder felt H21 og H22	19.06.2014
05020312	Bondelia strand	31.03.2011
05020315	Kvartal 114	16.06.2011
05020318	Kallerudlia 9	31.03.2011
05020322	Redalen barnehage og Redalen idrettsplass	16.06.2011
05020323	Vestre Totenveg 46	21.06.2012
05020325	Øvre Gjøvik gård	25.06.2020
05020326	Lillekollvegen 14	12.12.2013
05020327	Sundby (H16) i Snertingdal	12.12.2013
05020328	Del av kvartal 21 - Tordenskjoldsgate 3-5	27.10.2011
05020330	Onsrudenga hyttefelt	28.04.2011
05020332	Lundstein skole	31.05.2012
05020333	Kvartal 14	03.05.2018
05020334	Vikenstranda	08.10.2015
05020336	Brattbergsetra - Ankerlia	25.04.2013
05020337	Fv. 132 Hornaas - Haug kirke	25.04.2013
05020338	Berg terrasse II	26.09.2013
05020342	Sandberg	08.10.2015
05020343	Skoglund øst boligområde	28.04.2016
05020344	Amsrudvegen 2-4	30.10.2014
05020345	GS langs FV. 330 Rogne - Biristrandvegen 548	20.06.2013
05020346	GS langs Fv. 330 Strandheim - Fegring	20.06.2013
05020347	Bjørnsveen panorama	29.09.2016
05020348	E6 Svennesvollene - Roterud	20.06.2013
05020349	Sembshagen massetak	24.04.2014
05020350	GS-veg i Snertingdal sentrum, fv. 249	26.03.2015
05020351	Øverbyvegen 51-53	26.11.2015
05020352	Østvold boligfelt trinn 2	04.05.2017
05020353	Panoramavegen boligområde	28.04.2016
05020354	Hunnselvas munning	17.12.2015
05020356	Strandvegen terrasse	27.11.2014

05020358	Sagstugrenda boligområde	03.05.2018
05020359	Del av Brusvehagen vest, gnr. 66, bnr. 245	26.03.2015
05020360	Damstedet næringspark	18.06.2015
05020361	FV.33 Strandgata – Kaspergården. Kollektivløsning	26.11.2015
05020362	Fv.33 Strandgata sør. Miljøgate	26.11.2015
05020364	Vinterhugu	04.05.2017
05020365	Fv.155 Hørstadskauen – Nordenga	18.02.2016
05020366	Rv. 4 GS-veg Kolberg – Bråten	28.04.2016
05020367	Kvartal 42- Eidsvoll plass/Gjøvik barnehage	18.06.2015
05020368	Alm-Sæteren modellflyplass	27.05.2021
05020369	Kallerud næringspark	16.06.2016
05020370	Strandgata 40	27.10.2016
05020371	Fv. 172 Hans Mustadsgate–Marcus Thranes gate – sykkelveg	26.11.2015
05020373	Solhaugjordet	04.05.2017
05020374	Sommerro	15.06.2017
05020375	Vind idrettspark	13.12.2018
05020376	Honne	27.10.2016
05020379	Kvartal 15	24.11.2016
05020380	Nygaard – Topp	04.05.2017
05020382	Disetsvingen	29.09.2017
05020383	Rambekkvegen 9	21.03.2019
05020384	Amsrud masseuttak	20.06.2019
05020387	Åndalen pukkverk	14.06.2018
05020388	Mattisrudsvingen 5-7	16.02.2017
05020390	Bråstadvika – vestre	04.05.2017
05020392	Campus Gjøvik – endring	01.11.2018
05020393	Dalborgmarka pukkverk	14.06.2018
05020394	Kvartal 23 / Trondhjemsvegen 4	03.05.2018
05020398	Skolegata 8	11.04.2019
05020399	Kirkeby sør bydelssenter	28.09.2017
05020400	Kvartal 37	23.05.2019
05020402	Landingsplass for helikopter ved Gjøvik sykehus	29.11.2018
05020403	Gang- og sykkelveg Kragebergvegen	14.06.2018
05020405	Kiwi Hunndalen	16.06.2022
05020406	Rv.4 trafikksikkerhetstiltak Ramberget – Kolberg	01.11.2018
05020407	Åskollvegen	13.12.2018
05020408	Niels A. Nielsens veg 1	14.06.2018
05020409	Røverdalen studentblokker og parkeringsanlegg	26.09.2019
05020410	Skjerven næringspark	24.09.2020
05020411	Biri omsorgssenter	22.03.2018
05020416	Store Slaggveg 9	13.12.2018
05020418	Farverikvartalet	29.10.2020
05020419	Sigstadplassen	13.12.2018
05020422	Biri idrettspark	26.03.2020
05020423	Store Slaggveg 14	20.06.2019
05020426	Snertingdalsvegen 1712	25.03.2021
05020427	Bondelia hage	29.10.2020
05020429	Brusvehagen gang- og sykkelveg	20.02.2020
05020430	Bondelia Park	20.02.2020
05020431	Storgata 7	29.10.2020
05020434	Kvartal 17 Nytorvet	27.05.2021
05020435	Redalen vannpumpestasjon	26.03.2020
0436	E6 Roterud-Storhove	09.11.2022
0438	Prost Bloms gate	25.11.2021
0445	Snertingdal omsorgssenter	09.11.2022

Retningslinje:
1. Reguleringsplaner som blir godkjent etter vedtak av kommuneplanens arealdel gjelder foran kommuneplanen.
2. I kommuneplanen arealdel er formålet generalisert til sentrumsformål og bybebyggelse innenfor planer med detaljeringssoner i Gjøvik sentrum. Føringene om arealformål i reguleringsplanene gjelder foran kommuneplanen.

§ 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner

a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner (og bebyggelsesplaner) som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.

b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.

c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.

d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

Retningslinjer:
1. De øvrige eldre reguleringsplanene er vist i kommunen sine kartløsninger.
2. Der kommuneplanen angir ny føring for arealbruken (arealformål) vil de delene av reguleringsplanen/bebyggelsesplanen være i motstrid med kommuneplanen.
3. Arealformål i kommuneplanen er ikke i motstrid til mer detaljerte underformål i samme arealkategori i reguleringsplan.
4. Det er motstrid mellom kommuneplanen og reguleringsplanen der planene har ulike bestemmelser om samme forhold/tema. Da er hovedregelen at de nyeste bestemmelsene går foran de eldre bestemmelsene.
5. Der den ene planen har bestemmelser om forhold som den andre planen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og de supplerer da hverandre.
6. Plankravet i § 2-1 er ivaretatt der tiltaket er i samsvar med føringene i kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen.
7. Kommunen skal kontinuerlig vurdere om det er behov for oppheving av eldre reguleringsplaner som er utdaterte, eller som bør oppheves på grunn av andre forhold.

KAP.2 PLANKRAV
(PBL § 11-9 nr 1)

§ 2-1 Plankrav

a) Tiltak som nevnt i PBL § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

b) For Gjøvikstranda, Stensjordet, Hovdetoppen, Kristianslund, Hanssvea/Klundby er det stilt krav om felles reguleringsplan, jf. § 18-1 til § 18-5.

c) Det er krav om felles reguleringsplan for alle eiendommene innenfor et kvartal i Gjøvik sentrum, jf. §§ 9-5.1 b) og 9-14 b). Der det er egnet reguleringsplan av nyere dato for hele eller deler av kvartalet kan kommunen gjøre unntak fra dette kravet.

d) Innenfor gul og rød støysone kan man ikke bygge nye boliger, fritidsboliger, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager, eller bruksendre og fradele til slikt formål, før området inngår i reguleringsplan.

Retningslinje for plankrav:

1. Kommunen kan kreve reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg
   - har betydning for omgivelsene,
   - berører mange interessenter,
   - har betydning for nasjonale og regionale interesser
   - er i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,
   - trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring i henhold til bestemmelse om estetikk, arkitektur og byform.
2. Kommunen kan ikke gi unntak fra reguleringsplankravet for større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

§ 2-2 Unntak fra plankrav

Det er unntak fra plankravet i § 2-1 for disse tiltakene:

a) Tiltak på eksisterende eiendommer for boligbebyggelse som er i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-3.1 og 9-3.2. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, der områdene fremgår av tabellene i kapitel 3.1.1 i planbeskrivelsen med tilhørende nummerering (b1 osv) i plankartet.

b) Tiltak på eksisterende eiendommer for fritidsbebyggelse som er i samsvar med bestemmelsene i § 9-4.

c) Søknadspliktige tiltak i LNF-områder som er i samsvar med formålet, inkludert områder med spredt boligbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse, jf. §§ 13-1 – 13-4. Fradeling av tilleggsareal til boligeiendom er unntatt fra plankravet.

d) Uttak av masser som selvstendig tiltak og for kommersiell drift skal normalt ha hjemmel i reguleringsplan. Unntak fra plankravet gjelder masseuttak der volumet er under 1000 m^3, berørt areal er under 1 dekar, og avvik fra eksisterende terreng er under 3 meter.

e) Massedeponering og utfylling skal ha hjemmel i reguleringsplan. Unntak fra plankravet gjelder tiltak som berører et areal mindre enn 1 dekar, volumet er under 1000 m^3, og avviker mindre enn 3 meter fra eksisterende terrengnivå.

f) Unntak fra plankrav for å deponere masser i LNF-områder gjelder for tiltak der samtlige av disse kriteriene er oppfylt:
   1. Tiltaket er til vesentlig nytte for landbruksdriften.
   2. Det er dokumentert opprinnelsessted og at det er rene masser.
   3. Tiltaket berører mindre enn 10 dekar og avviker mindre enn 3 meter fra eksisterende terrengnivå.
   4. Tiltaket har begrensede konsekvenser for miljø og samfunn.
   5. Tiltaket utløser ikke spesielt behov for medvirkning.
   6. Det blir brukt jordfaglig kompetanse til å planlegge og utføre.
   7. Anleggsfasen er begrenset til 3 år og til én samtidig lokalitet per grunneiendom.

8. Tiltaket skal være avsluttet og ferdigstilt før kommunen kan gi tillatelse til nye deponeringstiltak på den samme eiendommen.

g) I områder avsatt til grønnstruktur (inkludert underformål) tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, fortøyingsbrygge, toalett, badeplasser og lignende, så langt det er i samsvar med formålet, uten reguleringsplan.

h) Mindre søknadspliktige tiltak i områder avsatt til grav- og urnelund som er i samsvar med formålet.

i) Tiltak for gang og sykkel som kun berører vegformål og annen veggrunn, og som ikke innebærer inngrep på privat eiendom eller det er gjort avtale om bruk av privat grunn.

j) Mindre tiltak i samsvar med arealformål der tiltaket ikke har negative konsekvenser for miljø og samfunn, og der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

k) Kommunalteknisk infrastruktur som ledningsnett, mindre pumpestasjoner, og lignende.

l) Mindre tiltak knyttet til jernbaneteknisk infrastruktur som trafikk- og signalsystem, trafostasjon og lignende.

Retningslinjer for unntak fra plankrav:

1. Fradelingssaker og andre søknadspliktige tiltak som er unntatt fra plankravet i § 2-2 skal oversendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for uttalelse dersom tiltaket kan komme i berøring med automatisk fredete kulturminner.

KAP. 3 UTBYGGINGSAVTALER

(PBL § 11-9 nr 2)

§ 3-1 Utbyggingsavtaler

For de områdene hvor utbyggingsavtale er en forutsetning, skal muligheten for å få inngått slik avtale avklares ved oppstart av planarbeidet. Utbyggingsavtale skal utarbeides parallelt med planprosessen og være i samsvar med PBL kap. 17 og "Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler", vedtatt av Gjøvik kommunestyre.

Retningslinjer:

1. Det skal avklares i oppstartsmøte for reguleringsplan om det er behov for en utbyggingsavtale etter PBL kap. 17 eller en avtale om å opparbeide av veg, vann, avløp etter PBL kap. 18.
2. Behandling av utbyggingsavtale skal så langt som mulig følge reguleringsplanprosessen.

KAP. 4 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE TEKNISKE LØSNINGER

(PBL § 11-9 nr 3)

§ 4-1 Krav til veger

a) Ved planlegging og oppgradering av nye veier, gang- og sykkelveger og fortau gjelder krav stilt i Statens vegvesens Håndbok N100 "Veg- og gateutforming. Normaler" og Håndbok N200 "Vegbygging. Normaler".

b) Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

Retningslinjer:

1. Teknisk plan for veg
   - Tekniske vegplaner med profiler og terrengutslag skal følge forslag til reguleringsplaner.
   - Veger i reguleringsplaner skal være angitt med vegtype, tverrprofil, vertikalkurver og nødvendig sideareal. Eksisterende vegnett skal typebetegnes.
   - Dimensjoneringsklasser avgjøres av ÅDT på vegen. Tegninger og/eller beskrivelser av vegkropp skal følge med planer og søknader.

2. Kommunal veg:
   I reguleringsplaner *kan* veg reguleres til offentlig veg dersom:
   - det er minimum 5 eiendommer som benytter vegen som adkomst
   - vegen fungerer som forbindelsesveg mellom offentlige veger
   - den har funksjon som utfarts- eller turistveg for et ubestemt større antall personer.

   Retningslinjer for kommunens overtakelse av private veger i regulerte strøk, datert 15.8.2001, gir nærmere føringer.

3. Avkjørsel:
   Avkjørsel skal etableres i samsvar med krav til avkjørsel gitt av vegmyndigheten.

§ 4-2 Krav til vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

a) VA-rammeplan
VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner, med unntak av planer/tiltak som omfatter kun et bygg med 4 eller færre boenheter. Rammeplanen skal være tilpasset plannivået, og vise løsninger for området og sammenheng med overordnet hovedsystem. VA-rammeplanen skal tydelig vise hvordan de ulike forholdene knyttet til vannforsyning, slukkevann, avløpstransport, overvannshåndtering og flom skal håndteres. Det er hovedsakelig snakk om prinsipper og overordnede løsninger, men det kan være behov for dimensjonering for å synliggjøre arealbehov eller omfanget av infrastrukturen.

b) Overvann og blågrønn struktur
Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdisponering (LOD).

Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst. Plandokumentene skal ha vurderinger av om det er nødvendig å avsette bestående naturarealer til flomveier. Det skal legges på et klimapåslag på 40 % økt flomvannføring ved beregning av vannmengde.

c) VA-norm
Vann- og avløpsanlegg og anlegg for overvannshåndtering som kommunen skal ta over skal være dimensjonert og bygd iht. kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm.

d) Kvalitet på privat drikkevannskilde
Private drikkevannskilder skal ha kvalitet som innfrir kriteriene for drikkevannskvalitet.

Retningslinjer:

1. Overvann og blågrønn struktur
   Innenfor planområdet kan det kreves egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Som hovedregel er det ikke tillatt å føre overvann til kommunalt ledningsnett. Kommunens retningslinjer for overvann skal legges til grunn.

Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å bidra til gode og attraktive bo- og bymiljøer, sikre vannveier og flomveier, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.

Eksisterende vegetasjon som større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag skal i størst mulig grad bevares.

2. VA-rammeplan
Planen skal samordnes og sees i sammenheng med arealbruken da planlagt utforming og bruk av overflatearealer er sentralt for hvordan overvannshåndteringen vil fungere.

VA-rammeplanen skal bestå av utredninger, plantegninger og andre nødvendige illustrasjoner/tegninger. Det skal utarbeides et plankart i målestokk >1:2000 som viser hovedtraseer (kommunale og private), fordrøyninganlegg, pumpestasjoner mm. Planen skal avklare eierforhold til nye VA-ledninger (private eller kommunale).

Konflikter mellom planlagt arealbruk og eksisterende ledningsanlegg, både kommunalt og privat, må avklares på et så tidlig tidspunkt som mulig. Planen må vise hvordan konfliktene planlegges løst.

Ved behov for koordinering med øvrig infrastruktur i grunnen, f.eks. fjernvarme, må dette sees i sammenheng og planen må vise hvordan dette planlegges løst.

Det skal være tilstrekkelig slukkevannskapasitet ved alle utbygginger for å dekke brannvesenets behov.

Prosjekterende er pliktig til å gjøre seg kjent med, og følge VA-norm for kommunen og gjeldende standarder og lovverk. Det henvises spesielt til:

- VA-norm for Gjøvik kommune
- NORVARS VA-miljøblad
- Norsk Standard
- Retningslinjer for overvann
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp
  Administrative bestemmelser
  Tekniske bestemmelser (kan kjøpes hos kommuneforlaget)

§ 4-3 Krav til avfallshåndtering

a) Det skal redegjøres for avfallshåndtering i byggesøknader og reguleringsplaner.

b) For ny bebyggelse, bruksendring eller ved rehabilitering av eksisterende bebyggelse, skal det være avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å bruke kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.

Retningslinje:

1. Avfallshåndteringen skal følge Gjøvik kommune sin enhver tid gjeldende avfallsteknisk norm.
2. Avfallshåndteringen skal være effektiv og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.
3. Større områder må sees i sammenheng for å oppnå rett infrastruktur.
4. Avfallssoppsamlingsløsning skal følge denne normen:

Avfallsoppsamlingsløsning	Antall boenheter

Avfallsbeholdere i plast	Inntil 10
Helt eller delvis nedgravde containere	Over 10

KAP. 5 REKKEFØLGEKRAV

(PBL § 11-9 nr 4)

§ 5-1 Rekkefølgekrav for å kunne bygge ut

a) Nødvendige rekkefølgekrav skal være innarbeidet i reguleringsplan, og skal sikre utbygging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur.

b) Før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger i nye byggeområder skal felles leke- og uteoppholdsareal og gang- og sykkelveger være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen. Krav til drift og vedlikehold av felles leke- og uteoppholdsarealer kan løses gjennom en utbyggingsavtale, jf. § 3-1.

c) Før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert, jf. § 7.1.1.

d) Før kommunen kan gi tillatelse for nye tiltak innenfor flomsoneområdene skal det være dokumentert at tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon er ivaretatt i tråd med byggteknisk forskrift.
Før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor flomsoneområdene skal nødvendige sikringstiltak mot flom og erosjon være ferdig opparbeidet, jf. § 7.1.5.

e) Før kommunen kan gi tillatelse for nye tiltak innenfor fareområde for skred må reel fare være utredet, og det skal være dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot skred jf. sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.
Før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor fareområder for skred skal nødvendige skredsikringstiltak være ferdig opparbeidet, jf. § 7.1.6.

f) Før kommunen kan gi tillatelse til fradeling av tomt til bolig uten tilknytningsmulighet til offentlig vann og avløpsnett skal det foreligge utslippstillatelse og rapport som dokumenterer drikkevannskvalitet på privat vannforsyning.

§ 5-2 Rekkefølgekrav til konkrete utbyggingsområder

a) Før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til nye boliger innenfor boligområdet b55 Skonnord i Snertingdal skal gang- og sykkelveg fra Skonnord til Nøssvegen være ferdig opparbeidet.

b) Før kommunen kan gi ferdigattest/brukstillatelse for nye boliger innenfor boligområde B4 Nygard skal følgende tiltak være opparbeidet:

- fartsdump i Nygardsbakken på sørsiden av jernbaneovergangen, og markering/skilting av fotgjengerovergang.
- skilting for gående og syklende ved Nygard slik at de blir orientert om plassering av planfri kryssing i kulvert under Gjøvikbanen.

Retningslinjer for rekkefølgekrav i reguleringsplaner:

a) Rekkefølgebestemmelsene skal sikre de kvalitetene som er nødvendig for å oppfylle overordnede mål om samfunnssikkerhet, infrastruktur, trafikksikkerhet og trivsel.

b) Hva som er nødvendig blir fastsatt i den enkelte reguleringsplan. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte og saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller dempe en ulempe som blir skapt for omgivelsene. Rekkefølgebestemmelsene bør avklare muligheten for å trinnvis etablere tiltak, og avklare tidspunkt for når områder er klare til å bli tatt i bruk til bygge- og anleggs formål.

KAP. 6 FORMINGS-, MILJØ- OG FUNKSJONSKRAV

(PBL § 11-9 nr 5)

§ 6-1 Byggegrenser

§ 6-1.1 Byggegrense langs offentlige vann- og avløpsnett

Det er ikke tillatt å bygge/gjennomføre tiltak nærmere offentlig VA-nett enn 4 -fire meter regnet fra senter ledningstrase.

Retningslinje:

1. Man kan ikke påregne avvik fra bygge/tiltaksgrensen innenfor definisjonen av hovednettet for vann og avløp i kommunen.
2. Gjøvik kommune kan stille krav om tekniske/geologiske vurderinger av mulige konsekvenser ved å bygge utover 4-fire meters grensen.

§ 6-1.2 Byggegrense langs offentlig veg

Der byggegrenser ikke er spesifisert i reguleringsplan eller det ikke foreligger reguleringsplan eller kommunedelplan, gjelder byggegrensene langs veg som vist under:

Kommunal veg der kommunen er vegmyndighet
Byggegrense for kommunale veger fra senterlinje veg er 10 ~~15~~ meter. Plassering av bygg og anlegg skal ikke være til hinder for frisikt i kryss og avkjørsler. Krav til sikt stilt i Statens vegvesens Håndbok N100 "Veg- og gateutforming» skal ivaretas. Tilsvarende krav skal også ivaretas ved jernbanekryssing.

Ved søknad om tilbygg på eksisterende bygg som ligger nærmere enn angitt byggegrense ovenfor er eksisterende veggliv mot kommunal veg byggegrense.

Byggegrense langs kommunale veger i Gjøvik sentrum (sentrumsformål og bybebyggelse) er formålsgrense mot fortau/veg.

Byggegrense for garasjer og uthus i boligområder er angitt i § 9-3.1 k).

Gang- og sykkelveger
Byggegrense for gang- og sykkelveger fra senterlinje er 10 meter.

Retningslinje for byggegrenser langs kommunal veg:

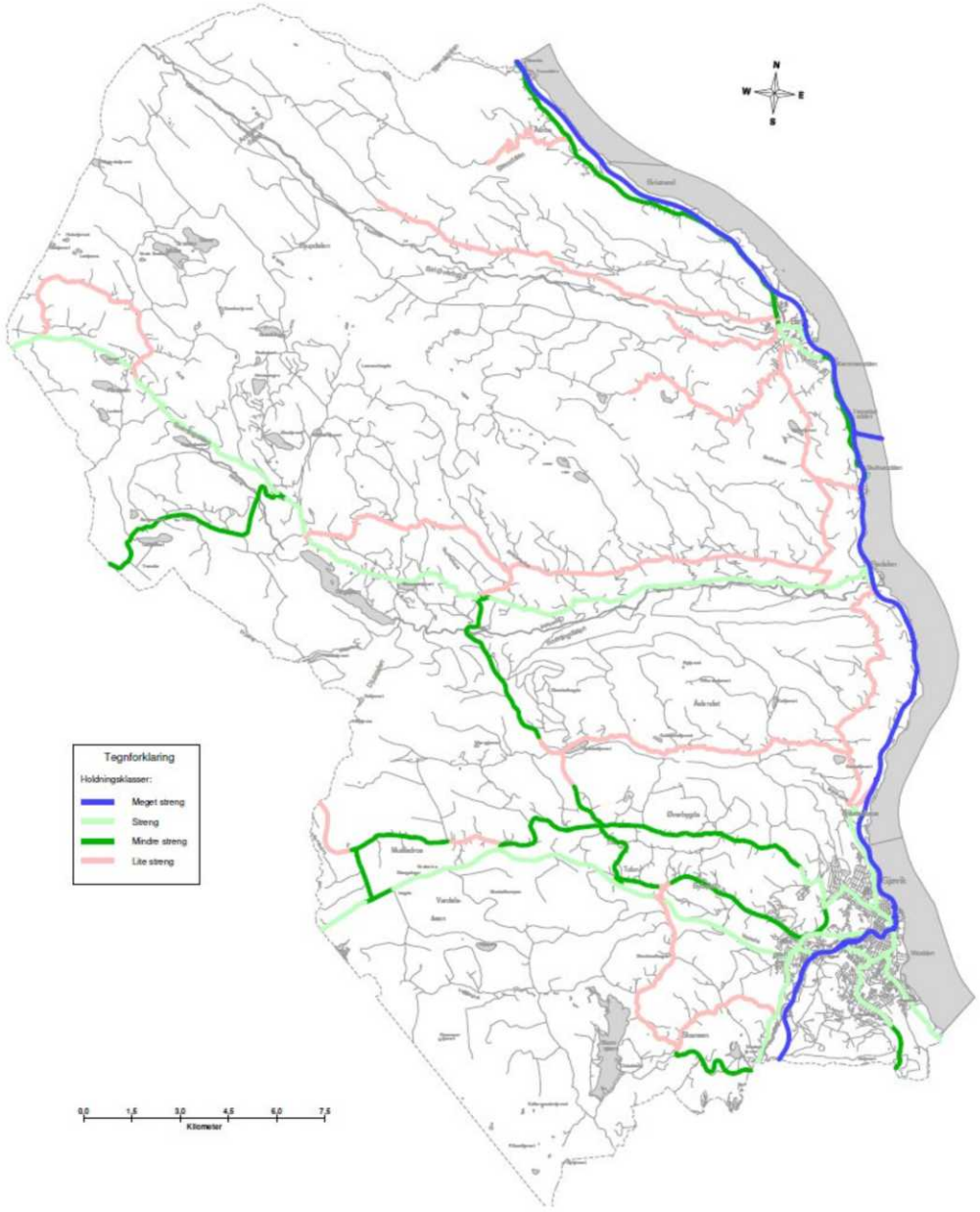
1. I områder der eksisterende bebyggelsesstruktur har en enhetlig plassering av bygg nærmere kommunal veg enn byggegrensen kan kommunen være positiv til søknader om dispensasjon for tilsvarende avvik fra byggegrensen. Vurderingene må sees i sammenheng med § 7-2.2 om bebyggelsesstruktur.
2. Plassering av ny bebyggelse må sees i sammenheng med bebyggelsesstrukturen i nærområdet, jf. § 7-2.2. Byggegrensen regulerer minimum avstand fra veg, men i områder med enhetlig bebyggelsesstruktur kan det være at føringene i § 7-2.2 tilsier at ny bebyggelse bør ha en større avstand fra vegen enn byggegrensen.

Retningslinje for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg:

1. Vegnettplanen for Innlandet av juni 2021 (eller planer som erstatter denne) skal legges til grunn for byggegrenser langs fylkesveger og holdningsklasser for nye avkjørsler fra fylkesveg. Byggegrensene og holdningsklassene for avkjørsler er basert på hvilken funksjonsklasse fylkesvegen har. Funksjonsklassene, holdningsklasse for avkjørsler og byggegrenser er søkbart i vegkartet til Statens vegvesen – https://vegkart.atlas.vegvesen.no

Funksjonsklasse	**Holdningsklasse avkjørsler**	**Byggegrense** (fra senterlinje veg)
B – Regional hovedveg	Meget streng	50 meter
C– Lokal hovedveg	Streng	30 meter
D – Lokal samleveg	Mindre streng	20 meter
E – Lokal atkomstveg	Lite streng	15 meter

Fylkesvegnettet er illustrert nedenfor med fargekoder for de ulike holdningsklassene, basert på funksjonsklassene.



2. Fylkeskommunen er vegmyndighet på fylkesveger og fatter vedtak etter vegloven vedrørende dispensasjon fra byggegrensene langs fylkesveger. Dette gjelder med mindre andre byggegrenser er fastsatt gjennom vedtatte reguleringsplaner eller kommunedelplaner.
3. Gjennom reguleringsplaner kan kommunen vedta andre byggegrenser, og mindre byggegrenser er spesielt aktuelt i byer og tettsteder. I slike tilfeller skal fylkeskommunen få anledning til å uttale seg i planprosessen.

Retningslinje for byggegrenser langs riksveg 4 og E6

1. Byggegrense til riksveg 4 er 50 meter fra senter kjørefelt med unntak av der det foreligger godkjent reguleringsplan med annen byggegrense.
2. Byggegrenser til E6 er angitt i godkjente reguleringsplaner og kommunedelplan.

§ 6-1.3 Byggegrense langs jernbanetrase

Der byggegrenser ikke er spesifisert i en reguleringsplan eller det ikke er reguleringsplan, er byggegrensen til jernbanetrase 30 meter fra midten av nærmeste jernbanespor for bygge- og anleggstiltak, jf. Jernbaneloven § 10.

Retningslinje:
Tiltak nærmere jernbanetrase enn 30 meter fra midten av nærmeste jernbanespor forutsetter egen godkjenning av Bane Nor. Dette gjelder også i regulerte områder med byggegrense som er mindre enn 30 meter fra midten av jernbanesporet, jf. Jernbaneloven § 10.

§ 6-1.4 Byggegrenser mot vassdrag
(PBL § 1-8)

a) I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

b) Det er ikke tillatt å igangsette bygge- og anleggstiltak, eller fradele til utbyggingsformål, langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinja og 50 meter på hver side av elver med nedbørsfelt større enn 20 km^2 målt i horisontalplanet fra gjennomsnittlig flomvannstand, dersom ikke godkjente kommunedelplaner eller reguleringsplaner sier noe annet. Langs bekker med nedbørsfelt mindre enn 20 km^2 er byggegrensen 20 meter. Kommunen kan tillate unntak fra byggegrensen langs bekker og elver der det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift mot flom og erosjon.

c) For eksisterende bygninger som ligger innenfor 100 meters-beltet langs vassdrag og utenfor regulerte områder, er eksisterende veggliv på bygningene byggegrense.

d) Bestemmelsene i a) og c) gjelder også for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, jf. PBL § 14-1.

Retningslinjer for dispensasjonspraksis langs vassdrag:
Bygge- og anleggstiltak ved Mjøsa skal være i tråd med "Retningslinjer for planlegging i strandsonen – Det gode liv ved Mjøsa". Det innebærer at vi behandler dispensasjonssøknader strengt. Dette gjelder/berører også aktiviteter og tiltak på og i selve Mjøsa. Her skal hensynet til drikkevannsinteresser og friluftsliv veie tungt.

Kommunen kan kun innvilge dispensasjon dersom vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 er oppfylt.

Vurderingsmomenter:

a) Det blir ikke innvilget dispensasjon for tiltak der det er mulig flom eller erosjonsfare.

b) En søknad om tiltak og dispensasjon blir vurdert på bakgrunn av det omkringliggende miljøet og graden av urørthet i området.

c) Tiltak som forbedrer situasjonen for allmennhetens interesser i området blir vurdert positivt.

d) Det skal vurderes hvorvidt tiltaket er til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør ikke kommunen innvilge dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.

e) Det bør ikke innvilges dispensasjon for tiltak som kan danne en uheldig presedens for behandlingen av framtidige søknader.

f) Å bygge nye hytter eller fradele nye tomter i 100 meters-beltet langs vann og vassdrag skal bare skje i samsvar med vedtatt plan.

g) Ved behandling av søknad om fradeling av tomt til bebygd eiendom, eller tilleggsareal til bebygd eiendom, skal strandlinjen ikke tillates fradelt. Hensynet til fiske- og ferdselsinteressene skal vektlegges.

h) Å gjenoppføre en bygning er formelt å anse som nybygg. Å gjenoppføre bygg etter brann vil normalt kunne tillegges stor vekt i dispensasjonssammenheng. Ved gjenoppføring av bygning etter brann, riving eller lignende, må det søkes å oppnå en best mulig løsning ut i fra de hensynene som plan- og bygningsloven skal ivareta. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet/skjermet sted skal alltid vurderes.

§ 6-2 Universell utforming

a) Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet og høy brukskvalitet for alle befolkningsgrupper uavhengig av funksjonsevne og alder.

b) Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås.

c) I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Bygge- og anleggstiltak kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan nødvendige hensyn er ivaretatt.

d) Snarveier, som supplerer andre gangforbindelser, kan fritas fra krav til universell utforming.

e) I reguleringsplaner skal det være bestemmelser med minimumskrav til prosentandel tilgjengelige boenheter i samsvar med definisjoner gitt i den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.

Retningslinjer for universell utforming:

1. Planbeskrivelsen skal avklare hvordan planforslaget ivaretar hensynet til universell utforming. Det skal redegjøres for hvorfor valgte terreng- og planløsninger og arkitektoniske grep sikrer likestilt tilgjengelighet og høy brukskvalitet for flest mulig borgere/brukere, uavhengig av individuelle og demografiske forutsetninger som alder og funksjonsevne.

2. I reguleringsplanene skal det være bestemmelser som sikrer universell utforming, og det skal være vurdert om det er hensiktsmessig å gi konkrete bestemmelser som er i samsvar med Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS 11005). Hensynet til universell utforming skal være vurdert tidlig i planprosessen, slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

3. I planbeskrivelsen skal det redegjøres for at prosentandelen tilgjengelige boenheter er så høy som mulig.
4. I reguleringsplaner skal det være bestemmelser om at boenheter med inngang på annet plan enn hovedplan skal være forberedt for å ettermontere trappeheis eller løfteplattform. I praksis betyr dette å forsterke stenderkonstruksjonen i trapperom, og/eller en romløsning i to plan som gjør det mulig å montere en løfteplatform på et senere tidspunkt.
5. Rådet for funksjonshemmede og kommunens egne fagpersoner innen ergoterapi skal rutinemessig trekkes inn i planprosessene slik at hensynet til personer med funksjonsnedsettelser blir ivaretatt.

§ 6-3 Skilt og reklame

§ 6-3.1 Formål og definisjoner

Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen i samsvar med for plan- og bygningslovens § 1-1 og § 30-3 og NS 3041.

Definisjon av skilt
Fysisk og/eller annen innretning for å montere, plassere, klebe, projisere eller på annen måte synliggjøre et fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regner vi også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utsiden (NS 3041). Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen.

Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnummer, internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke.

Skilttyper og øvrige definisjoner (fra NS 3041):

1. Fasadeskilt: Skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning.
2. Frest skilt (konturskåret skilt): Skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate.
3. Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: Skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast.
4. Henvisningsskilt: Skilt med pilangivelse, etasjehenvisning og lignende.
5. Belyst skilt (direkte belyst skilt): Skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet.
6. Indirekte belyst skilt: Lysskilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt).
7. Lysskilt: Skilt der lyskilden er integrert i skiltet.
8. Løsfotreklame: Lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterende skilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg.
9. Malt skilt: Skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg.
10. Nedhengsskilt: Skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende.
11. Orienteringsskilt: Skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning.
12. Plateskilt: Tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller uskiftbart skiltbudskap.
13. Reklameskilt: Skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester, sponsorreklame eller arrangementer uten stedlig tilknytning.
14. Takskilt: Skilt montert på/over takgesims.

15. Uthengskilt: Skilt montert ut fra fasaden.
16. Vindusdekor: Selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu.
17. Virksomhetsskilt: Innretning som annonserer stedlig virksomhet.
18. Piktogram: Grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé.
19. Skiltplan: Beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning. Tillegg til NS 3041:
20. Temporære skilt: Flagg, banner, duk og seil.
21. Markiseskilt: Markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame.
22. Transportmiddelskilt: Skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

I pkt.8,14 og 16 er det i kursiv gjort endringer fra standarden.

§ 6-3.2 Hensyn og plassering med mer

1. Skilt og lignende innretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg den angjeldende bygnings arkitektur og områdets egenart. Dette gjelder både med hensyn til plassering og innbyrdes med hensyn til bygning og omgivelser, og utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produktnavn og lignende skal være underordnet de øvrige skiltene.
2. Innen kommunen kan man ikke oppføre unødig store skilt eller reklameinnretninger. Skilt eller reklameinnretninger skal ikke ha større areal enn 7m^2. Ved flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, blir den samlede visuelle eksponeringsflaten beregnet som ett skilt.
3. Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke mer av bygningens horisontale fasadelengde enn rimelig del av fasaden virksomheten disponerer. Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4-fire meter
4. Det skal fortrinnsvis være ett fasadeskilt per virksomhet per fasade hvor bygningen er oppført i regulert gateside. I tillegg til kan det der det ligger til rette for det være et uthengsskilt som skal være tilpasset gående.
5. Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.
6. Takskilt og skilt på gesims er ikke tillatt.
7. Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer er ikke tillatt.
8. Skilt skal tilfredsstille kravene til trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av byrom og gater.
9. Det er ikke tillatt med temporære skilt på bygning. Unntak: Ved større festivaler, idrettsarrangement, arrangement tilknyttet handelsstanden og lignende kan man bruke temporære skilt langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.
10. Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer er ikke tillatt. Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser kan tillates.

11. Skilt skal være montert og holdt i slik stand at fare eller annen vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom. Det skal vedlikeholdes slik at innretningene ikke virker skjemmende i seg selv eller for omgivelsene.
12. Løse plakatrester og skilt og stativer som ikke er i bruk skal fjernes. Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.
13. Bevegelige lys og bevegelig skilt er ikke tillatt. Digitale tavler kan godkjennes når disse ivaretar trafikksikkerheten og er beregnet for de gående.
14. For skilt tilknyttet byggearbeider og som er tidsbegrenset til gjennomføringen av byggearbeidet kan det lempes på de estetiske krav. Slike skilt skal bare gi opplysninger om aktørene i byggeprosjektet og de skal være godkjent av vegmyndigheten der trafikksikkerheten kan være berørt. Er det flere aktører skal det være ett felles skilt for disse.
15. Løsfotreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan. Når de plasseres på eiendommen skal de ikke være rettet mot trafikken/veifarende, men mot de gående. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid.
16. Løsfotreklame skal ikke plasseres slik at de kan være til hinder eller ulempe for ferdselen til blinde, svaksynte, rullestolbrukere eller andre, jf. Forskrift om politivedtekt, Gjøvik kommune, Oppland, FOR b2008-01-10 nr 13 § 3-1.
17. For bebyggelse som oppføres inntil regulert gateside skal ha skilt plassers på fasaden i 1. etasje. Skilting for virksomheter over 1. etasje kan i tillegg markeres med vindusdekor i vinduene, jf. punkt 6-3.3 pkt 7. Ved bruk av skiltplan, jf. punkt 6-3.1 pkt 19, kan også fasaden for øvrige etasjer inngå.
18. Frittstående skilt, med unntak av orienteringsskilt, er ikke tillatt i områder regulert til bevaring.

§ 6-3.3 Utforming

1. Fasadeskilt. Se punkt 6-3.2 og 3.

2. Frittstående skilt/ID-mast, og Pylon/tomtem
   I området til «Verneplan» i Gjøvik sentrum, tillates det ikke frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem. I tettbebygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID-mast ha en høyde på maks 7,0 meter over terreng, en bredde på inntil 1,3 meter og en samlet skiltflate på inntil 4 m^2. Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/t kan slike skilt oppføres i samsvar med vegdirektoratets retningslinjer.
3. Pylon/totem
   Pylon/totem skal ha en høyde på maks 3,0 meter og en bredde på maks 1,0 meter.

4. Freste skilt og symboler
   Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.

5. Uthengsskilt
   Uthengsskilt skal være minimum 2,5 meter over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0,7 meter ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Skiltet skal plasseres i god avstand fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gatenavnskilt, trafikkskilt og andre skilt.

Største tillatte areal på uthengsskilt er 1,2 m^2. På redede eller bevaringsverdige bygninger eller i slike miljøer skal skilt ikke overskride 0,6 m^2 med mindre spesielle forhold tilsier noe annet.

6. Nedhengsskilt
   Nedhengsskilt skal være minimum 2,5 meter over gategrunn og ha en bredde på maks 1.0 meter.
7. Vindusdekor
   Vindusdekor skal utføres som frest/konturskåret skilt på maks 1/3 av vindusflaten og fortrinnsvis benyttes på innsiden av vinduet. Plakater og lignende like innenfor vinduet, som er beregnet for publikum på utsiden, skal inngå som del av skiltingen.
8. Skiltbelysning
   Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås. Lysskilt hvor hele platen inngår som lysflate, tillates ikke med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning.
9. Temporære skilt
   På eiendommer som ikke er utbygd til regulert gateside kan det på den ubebygde delen av eiendommen tillates oppført flaggstenger for skilt og reklame. Det skal fortrinnsvis ikke oppføres flere enn tre flaggstenger.
10. Transportmiddelskilt
    Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen der de får en fremtredende plassering.
11. Markiseskilt
    Markiser for solavskjerming kan kombineres med virksomhetsskilt på markisens forkant. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasses bygningen.
12. Universell utforming (UU)
    Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til nødvendig tilgjengelighet.
13. Håndhevelse og ikrafttredelse
    For nærmere beskrivelse av håndhevelse og ikrafttredelse, se Retningslinjer for saksbehandling av skilt og reklame pkt 9 og 10.

Retningslinjer for saksbehandling av skilt og reklame:

Retningslinjer for saksbehandling av skilt- og reklame er tilknyttet planbestemmelsene § 6-3 og klargjør hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert.

1. Å plassere eller endre skilt- og reklameinnretninger er søknadspliktig, jf. PBL § 20-1, med de unntak som fremgår av byggesaksforskriftens § 4-1c punkt 3, (ett skilt som er mindre enn 3 m^2 flatt montert på vegg). Det er anbefalt at skilt etter § 4-1 også avklares med kommunen. Etter avtale med kommunen kan mindre skilt og endringer av skilt innenfor godkjent skiltplan unntas fra søknadsplikten. Det samme kan kravet til nabovarsling og ansvarsrett.
2. Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer skal være lagt ved situasjonsplan som viser plassering og fotomontasje i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke.
3. Når det søkes om tillatelse til nye bygninger hvor det skal være skilt, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med forrige punkt. Fotomontasje kan erstattes av

en fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.

4. Følgende skilt er likevel ikke omfattet av bestemmelsene:
   a) Når de monteres innendørs.
   b) Når de monteres på arenaer og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljø.
   c) For bygninger med flere virksomheter, hvor det ikke foreligger godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen, jf. pkt 9 nedenfor. Når det foreligger en godkjent skiltplan kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad/melding.
5. For skilting på eiendom regulert til bevaring kan det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet. For skilting på eiendom som er fredet skal det innhentes dispensasjon fra vernemyndigheten.
6. For skilting langs offentlig veg der trafikksikkerheten er berørt skal det innhentes uttalelse fra berørt vegmyndighet jf. veglovens § 33.
7. Tillatelse til skilt gis med henvisning til PBL § 30 - 3, 2. ledd, inntil videre eller for et begrenset tidsrom.
8. Ved søknad om nye skilt eller endring av skilting på eiendom som har andre skilt og det ikke foreligger godkjent skiltplan, kan kommunen kreve slik plan utarbeidet. Som vilkår for tillatelsen kan kommunen kreve nødvendige endringer i den øvrige skiltingen slik at denne tilfredsstiller bestemmelsene.
9. Dersom tidligere tillatelse til skilt- eller reklameinnretninger er gitt før 1. juli 1997, og med varighet inntil videre eller med ikke fastsatt varighet, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot bestemmelsene her eller PBL § 30-3 første ledd. For øvrig kan kommunen gi pålegg om å fjerne skilt- eller reklameinnretninger der det følger av PBL § 30-3 annet ledd."
10. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som etter kommunens skjønn er i strid med disse bestemmelsene. Innretninger som avtas å medføre fare kan i alle tilfeller kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

§ 6-4 Parkering

§ 6-4.1 Parkeringskrav /oppstillingsplass for bil og sykkel

a) Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, er det krav om oppstillingsplasser for bil og sykkel (parkerings- eller garasjeplasser), beregnet ut i fra antallet boenheter eller bruksareal. Parkeringskravet skal være oppfylt på egen grunn, men kommunen kan gi unntak i samsvar med de øvrige bestemmelsene, jf. §§ 6-4.3 og 6-4.7. Eventuell tidligere bebyggelse som er fjernet, innvirker ikke på beregningen.

b) I forslag til detaljreguleringsplaner og ved søknad om rammetillatelse / tillatelse til tiltak skal det være redegjort for hvordan kravet til oppstillingsplasser for bil og sykkel er løst. Dersom det er nødvendig skal det utarbeides en parkeringsplan.

c) Krav til biloppstillingsplasser gitt i godkjent/gjeldende reguleringsplan går foran disse bestemmelsene § 6-4.

d) For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget.

e) Dersom summen av beregnet krav til parkeringsplasser for en eiendom ikke er et heltall, blir antall parkeringsplasser avrundet oppover til nærmeste heltall.

f) Antallet biloppstillingsplasser som det enkelte tiltaket er underlagt i henhold til parkeringskrav i byggesaken, skal forbli tilknyttet til eiendommen med mindre kommunen fatter vedtak om annet.

g) Biloppstillingsplasser som står på fellesareal skal være i sameiet sitt eierskap. Biloppstillingsplass på fellesareal kan selges til eiere av boenheter på eiendommen, under forutsetning av at arealet parkeringsplassen befinner seg på, fradeles fellesarealet og tillegges boenheten som tilleggsareal. Dette forutsetter godkjenning fra kommunens oppmålingsseksjon. Det er ikke tillatt at disse parkeringsplassene avhendes til andre enn seksjonseiere i sameiet.

h) Ved endringer/reseksjonering er det sameiets ansvar, at biloppstillingskravene i henhold til byggesaken til enhver tid er oppfylt.

Retningslinjer for parkering:

1. Parkeringsstrategien for Gjøvik sentrum skal ligge til grunn for reguleringsplanarbeid.
2. § 6-4.1 b) åpner for at det kan kreves parkeringsplan. Parkeringsplanen skal normalt inngå som en del av situasjonsplanen for tiltaket og skal vise hvor parkeringsplassene ligger og hvor plassene for de ulike brukskategoriene er spesifisert. Ved større tiltak hvor parkeringsplanen ikke lar seg innpasse i situasjonsplanen kan det lages en egen detaljert parkeringsplan. Med brukskategorier mener vi besøksparkeringsplasser, plasser for forflytningshemmede, el-plasser, parkering for boliger, for kontor osv. og for sykler. Det skal redegjøres for planlagt sambruk. Parkeringsplanen med tilhørende redegjørelse skal vise hvordan parkeringskravene, dvs. retningslinjer og bestemmelser, er oppfylt i saken og beskrive og begrunne eventuelle avvik.
3. Besøksparkeringsplasser inngår i parkeringskravene, og bør utgjøre minimum 2 % av det totale antallet, avhengig av bebyggelsens bruk.
4. Varemottak inngår ikke i parkeringskravene. Areal til varemottak kommer derfor i tillegg i alle sonene. Enhver bedrift, uavhengig av lokalisering, skal i utgangspunktet avsette plass til varelevering på egen grunn tilpasset virksomhetens behov.
5. Avvik fra parkeringskravene
   Parkeringskravene skal ligge til grunn for utarbeiding av alle plan- og byggesaker. Bruken av uteområdene skal imidlertid vurderes helhetlig. Uteopphold og særlig lekeplasser for barn, skal være prioritert foran anlegg med nye parkeringsplasser for bil dersom utearealet på grunn av stedlige og andre vanskelige forhold er for knapt for å oppfylle begge kravene. Dette kan gjelde for eksempel bruksendringer fra næring til bolig i antikvarisk bebyggelse. Man det må alltid vurdere om selve tiltaket er riktig utformet dersom normene ikke kan oppfylles.

   Bruksendring i antikvarisk bebyggelse, i område med restriksjon på tiltak i grunnen, eller i utbygd område hvor det er vanskelig å finne areal for parkering kan gi grunn for avvik.

   Dersom det er særskilt grunn kan kommunen fravike normene i reguleringsplan eller byggesak. Forslag om avvik skal begrunnes i søknaden. Ikke permanente tiltak som medlemskap i bildeleordning er ikke akseptabel grunn, da det er usikkerhet om stabiliteten av tiltaket på lang sikt. Kommunen kan kreve at forslagsstiller utreder konsekvensene av avviket for parkeringspolitikken og for eventuelt tredje part. Konsekvenser for tredjepart kan være fare for fremmedparkering i boliggater eller på private eller offentlige parkeringsplasser i nærheten.

6. Definisjon av beregningsgrunnlag:
   Bruksareal, BRA, beregnes etter NS 3940 Areal og volumberegninger av bygninger.
   I beregning av prosent bebygd areal, %-BYA, skal krav til antall biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport, medtas med 18 m^2 per plass.

§ 6-4.2 Bestemmelsessoner med parkeringskrav for bil og sykkel

Krav til parkering og biloppstillingsplass for bil og sykkel er avsatt i plankartet som tre ulike bestemmelsessoner for parkering. Illustrasjonen under vise disse tre ulike sonene.

Sone I: Indre sentrumssone (svart linje) (BEST-OMR 3)
Sone II: Ytre sentrumssone (rød linje) (BEST-OMR4)
Sone III: Øvrige områder



Sone I - Indre sentrumssone. Bestemmelsesområde 3 (BEST-OMR 3)
Innenfor Sone I - Sentrumskjernen har ikke krav til parkeringsplasser for forretnings-, bevertnings- og kulturvirksomhet som ikke er særlig trafikkskapende. Dette gjelder virksomhet som bidrar til å utvikle en kompakt handelsstruktur i sentrumskjernen for shopping, hyggehandel, bespisning og kulturaktiviteter.

SONE I & II - SENTRUM Bestemmelsesområder 3 og 4 (BEST-OMR3 og BEST-OMR4)			
Formål	**Antall biler**	**Antall sykler**	**Enhet**

		pr enhet Min- Maks	pr enhet Minimum	
Boliger	Bolig < 60 m^2 BRA	**0,3 - 1,0**	**1**	Boenhet
	Bolig 60 m^2 - 99 m^2 BRA	**0,8 - 1,5**	**2**	Boenhet
	Bolig 100 m^2 - 149 m^2	**1,0 - 2,0**	**2**	Boenhet
	Bolig > = 150 m^2 BRA	**1,0 - 2,0**	**2**	Boenhet
Studentboliger	Bolig < 30 m^2	**0,1 - 0,2**	**1**	Boenhet
	Bolig > 30 m^2	**0,2 - 0,3**	**2**	Boenhet
Omsorgsboliger		**0,2 - 1,0**	**1**	Boenhet
Forretning/detaljhandel		**0,8 - 1,5**	**0,5**	100 m^2 BRA
Kjøpesenter		**0,8 - 3,0**	**1,0**	100 m^2 BRA
Kontor		**0,8 - 2,0**	**1,0**	100 m^2 BRA
Industri/lager		**0,5 (min)**	**0,5**	100 m^2 BRA
Lager		**0,25 (min)**	**0,5**	100 m^2 BRA
Forsamlings- og konferansesenter		**4,0 (min)**	**0,2**	100 m^2 BRA
Hotell		**0,5 (min)**	**0,2**	Gjesterom
Restaurant/kafé		**4,0 (min)**	**0,2**	100 m^2 BRA
Kafé	Under 75 m^2	**1,0 (min)**		Virksomhet
Barnehage		**6,0 (min)**	**3,0**	Avdeling
Treningsstudio		**1,0 - 2,0**	**1,0**	100 m^2 BRA
Institusjoner/sykehjem		**0,3 - 0,6**	**0,3**	Sengeplass
Barne-/ ungdomsskole		**0,5 - 1**	**0,5**	Ansatt/Elev*
Videregående skole		**0,5 - 1**	**0,5**	Ansatt/Elev *
Båthavn		**0,3 (min)**	**0,2**	Båtplass

* Oppstillingsplasser for bil og sykkel beregnes etter hhv. antall ansatte og elever.

Innenfor sone I og II kan det vurderes avvik fra parkeringskravene for biloppstillingsplasser i forbindelse med bruksendring av antikvarisk bebyggelse. Dersom parkeringskravet for slik bebyggelse ikke kan løses på egen grunn skal fortrinnsvis løsninger jf. 6.4.3 "Plassering utenfor tomta" og § 6.4.7 "Frikjøp" vurderes.

For virksomheter som ikke framgår av tabellen over skal det gjøres en særskilt vurdering av parkeringskrav i forbindelse med reguleringsplanarbeid.

SONE III - ØVRIGE OMRÅDER

Formål	Antall biler pr enhet Min- Maks	Antall sykler pr enhet Minimum	Enhet

Boliger i konsentrert småhus og blokk	Bolig < 60 m^2 BRA	**1,0 - 1,5**	**1**	Boenhet
	Bolig > 60 m^2 BRA	**1,0 - 2,0**	**2**	Boenhet
Boliger - konsentrert småhus og blokk	Tillegg for gjesteparkering	**0,1 (min)**		Boenhet
Eneboliger		**2,0 (min)**		Boenhet
	Sekundærleilighet	**0,5 - 1,0**		Boenhet
Studentboliger	Bolig < 30 m^2	**0,2 - 0,4**	**1**	Boenhet
	Bolig > 30 m^2	**0,3 - 0,5**	**2**	Boenhet
Hybel i hybelhus	(fra 4.hybel)	**0,5 - 1,0**	**1**	Hybel
Omsorgsboliger		**0,2 - 1,0**	**1**	Boenhet
Forretning/detaljhandel		**2,5 - 4,0**	**1,0**	100 m^2 BRA
Kjøpesenter		**2,5 - 4,0**	**1,0**	100 m^2 BRA
Plasskrevende varehandel og storhandel		**0,5 - 2,0**	**0,2**	100 m^2 BRA
Kontor		**1,5 - 3,0**	**1,0**	100 m^2 BRA
Industri/lager		**1,0 (min)**	**0,5**	100 m^2 BRA
Lager		**0,25 (min)**	**0,5**	100 m^2 BRA
Forsamlings- og konferansesenter		**5,0 (min)**	**0,2**	100 m^2 BRA
Hotell		**0,5 (min)**	**0,2**	Gjesterom
Restaurant/kafe		**6,0 (min)**	**0,2**	100 m^2 BRA
Kafé	Under 75 m^2	**1,0 (min)**		Virksomhet
Barnehage		**6,0 (min)**	**3,0**	Avdeling
Treningsstudio		**1,5 - 3,0**	**1,0**	100 m^2 BRA
Institusjoner/sykehjem		**0,3 - 0,6**	**0,3**	Sengeplass
Barne-/ ungdomsskole		**0,5 - 1,0**	**0,5**	Ansatt/Elev*
Videregående skole		**0,5 - 1,0**	**0,5**	Ansatt/Elev *
Båthavn		**0,3 (min)**	**0,2**	Båtplass

* Oppstillingsplasser for bil og sykkel beregnes etter hhv. antall ansatte og elever

Ved sambruk og fellesløsninger innenfor alle sonene kan parkeringskrav reduseres til 70 % (for parkeringsandel i fellesanlegg). Sambruk innebærer at to eller flere virksomheter benytter de samme plassene fordi de brukes til ulike tider. Sambruk som innebærer reduksjon av minimumskravene kan godkjennes dersom alle brukere er lokalisert i samme bygning eller samme eiendom, eller det foreligger tinglyste erklæringer om felles bruk av plassene.

I boligprosjekter der det etableres tinglyste biloppstillingsplasser for bildeling (bilpool) kan kommunen gi et fradrag fra minimumskravene i alle sonene. 1 biloppstillingsplass for bildeling kan erstatte kravet om inntil 5 ordinære biloppstillingsplasser.

For virksomheter som ikke framgår av tabellen over skal det gjøres en særskilt vurdering av parkeringskrav i forbindelse med reguleringsplanarbeid.

§ 6-4.3 Bruk av parkeringsplasser utenfor eiendommen

a) Innenfor sone I og II kan kommunen, dersom det foreligger tilstrekkelige grunner godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annen eiendom i rimelig nærhet (maksimum 500 meter).

b) Parkeringsretten skal ikke være tidsbegrenset.

c) Parkeringsretten skal være tinglyst som heftelse på parkeringstomten. Det skal gå frem av tinglysningsdokumentet at heftelsen ikke kan slettes uten etter skriftlig godkjenning fra byggesaksmyndigheten i Gjøvik kommune.

d) Det er ikke tillatt at bruksretten til biloppstillingsplassen er knyttet til en person. Bruksretten skal høre til eiendommen som er underlagt parkeringskravet, f.eks. en bruksenhet eller seksjon.

e) Parkeringsplass/anlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan. Parkeringsanlegg skal være bygget eller under bygging. Anlegget skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse.

§ 6-4.4 Krav til utforming av parkering/oppstillingsplass for bil og sykkel

Krav til bilparkering:

a) Parkeringsplasser for biler skal være utformet i henhold til byggdetaljblad 312.130 "Parkeringsplasser og garasjeanlegg" utarbeidet av SINTEF Byggforsk.

b) Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

c) Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige. Parkeringsanlegg for offentlige parkeringsplasser kan inntil 30 % av parkeringsplassene kan være merket/reservert for privatpersoner.

d) Innenfor sone I og II kan kommunen kreve at biloppstillingsplasser blir plassert i lukket anlegg under/i bygg. Tilsvarende gjelder i bydelssenter/lokalsenter og i områder med blokkbebyggelse. Biloppstillingsplasser i sone I og II tillates normalt ikke på bakkeplan i sentrumskvartalene.

e) Parkering skal anlegges på en trafikksikker måte, og slik at normal bruk ikke medfører redusert brukskvalitet for tilliggende uteareal.

f) Parkeringsplasser skal ikke være til hinder for gående, og det skal legges til rette for egnede gangsoner fra parkeringsplasser til målpunkt.

g) I parkeringshus, -kjeller, eller større innendørs anlegg skal det tilrettelegges for lading.

h) Nye utendørs parkeringsplasser til næringsbebyggelse skal tilrettelegges for lading.

Krav til sykkelparkering:

i) Parkeringsplasser for sykkel skal være utformet i henhold til Håndbok V122; "Sykkelhåndboka", Statens vegvesen Vegdirektoratet 2014.

j) Sykkelparkeringen skal være plassert og utformet slik at det gir rask og enkel tilkomst til inngangspartiet, og med god forbindelse til hovednett for sykkel/gang- og sykkelveg.

k) Sykkelparkeringen må minimum gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.

l) Der sykkelparkeringen er forventet å bli bruk i lengre tidsrom skal den ha ly for nedbør, og sikkerhet mot tyveri.

m) I felles parkeringsanlegg for bolig skal det være ladestasjoner for el-sykkel.

n) Bolig med 4 boenheter eller mer skal ha særlig tyverisikker innendørs sykkelparkering bak låsbar dør.

§ 6-4.5 Krav til universell utforming

a) Ved publikumsrettede virksomheter, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, samt boligkomplekser, skal det være avsatt areal for parkeringsplasser reservert og dimensjonert for personer med nedsatt bevegelsesevne. Disse skal ligge nær hovedinngangen, ved gangadkomsten til uteområder eller utgangspunktet for turområdet. Maksimal avstand til hovedinngangen skal være 20 meter.

b) Parkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne skal ha fast, horisontalt dekke.

c) Antall parkeringsplasser reservert for biler til personer med nedsatt bevegelsesevne skal være minst 5 % av totalt antall plasser og aldri færre enn 1. For virksomheter hvor det er eller kan ventes hyppige besøk av funksjonshemmede, kan kommunen kreve flere biloppstillingsplasser tilrettelagt for funksjonshemmede.

§ 6-4.6 Bruksendring

a) Ved bruksendring kreves biloppstillingsplasser i henhold til planbestemmelsene.

b) Ved bruksendring innen sentrumsområdet til andre formål enn boliger, gis det fradrag for parkeringsplasser i henhold til tidligere godkjent bruk, selv om det fysisk ikke er biloppstillingsplasser ved søknadstidspunktet. Dette gjelder ikke for plasser det er stilt krav om i forbindelse med tidligere saker.

§ 6-4.7 Frikjøp fra parkeringskrav

a) I stedet for å opparbeide biloppstillingsplasser på egen grunn, fellesarealer mm. *kan* kommunen samtykke i at det innbetales et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunen sitt parkeringsfond for bygging av parkeringsanlegg.

b) Frikjøpsbeløpet fastsettes i kommunen sitt gebyrregulativ.

c) Frikjøp skal i hvert enkelt tilfelle vurderes mot tiltaket i seg selv (f.eks. vernehensyn), hensynet til nærområdet og nærheten til offentlig tilgjengelig parkering.

d) Frikjøp fra krav til parkeringsplasser tillates normalt bare innenfor Sone I og Sone II. Frikjøp kan unntaksvis tillates utenfor sentrum i tilfeller der det er tilgang til offentlige parkeringsplasser i umiddelbar nærhet.

e) Frikjøpet gjennomføres ved innbetaling pr. plass til kommunalt parkeringsfond. Dette gir ingen rettigheter til biloppstillingsplass, men kommunen forplikter seg til å bruke fondet til å investere i det offentlige parkeringstilbudet. Det skal prioriteres tiltak som er i samsvar med kommunen sin parkeringsstrategi.

f) Ved inngåelse av frikjøpsavtale må tiltakshaver underskrive erklæring som angir vilkårene for frikjøp og at disse godtas. Erklæring vedlegges søknaden om tiltak. Det

aktuelle beløp innbetales eller avtales innbetalt til kommunen før byggearbeidet tillates igangsatt.

Retningslinje for frikjøp fra parkeringskrav:

1. Tiltakshaver kan søke kommunen om frikjøp fra parkeringskrav i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

§ 6-5 Midlertidig arealbruk

§ 6-5.1 Midlertidig bruk av omdisponerte landbruksarealer

Skogbruksloven og Jordlovens §§ 8, 9 og 12 gjelder inntil godkjent reguleringsplan foreligger eller byggetillatelse er gitt for ubebygde landbruks-, natur- og friluftsområder som er omdisponert til Bebyggelse og anlegg, Grønnstruktur og LNF-formål med spredt bebyggelse

§ 6-5.2 Rivingstomter og midlertidig bruk av arealer

Rivingstomter skal opparbeides med midlertidig grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart. Annen midlertidig bruk (parkering, lagring) er ikke tillatt uten særskilt tillatelse fra kommunen.

§ 6-6 Barn og unge

a) Ved planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer være ivaretatt.
b) Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Retningslinjer for å ivareta hensynet til barn og unge:

1. Gjøvik kommune sin veileder for barn og unges uteområder skal legges til grunn i reguleringsplaner og byggesaker.
2. I saker som kan berøre barn og unge, skal konsekvensene for oppvekstmiljøet beskrives og vurderes ved utarbeidelse av planer og ved behandling av byggesøknader.
3. I reguleringsplaner skal det vurderes om det er behov for areal til barnehage, idrett- og aktivitetsområder.
4. Ved regulering til boliger i nye byggeområder eller fortetting i eksisterende byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode felles uteoppholdsplasser som er brukbare og gir gode aktivitetsmuligheter for alle. Bestemmelsene om krav til leke- og uteoppholdsareal i § 6-9 og kommunen sin veileder for barn og unges uteområder skal legges til grunn. Rekkefølgebestemmelser skal sikre at slike arealer er ferdig opparbeidet før det blir innvilges brukstillatelse for nye boliger.
5. Ved etablering av nye boligområder skal det i reguleringsplan vises sikker adkomst til uteområder for barn og unge, og til skole.
6. Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige som leke- og oppholdsarealer for barn og unge skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal skal sikres og være tilgjengelig på rett tidspunkt, ligge i rimelig nærhet, ha god og trygg tilgjengelighet, og ha minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter.
7. Tilgjengelige barnetråkkregistreringer skal brukes som kunnskapsgrunnlag når man utarbeider og vurderer planer og byggesaker.

8. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Barnerepresentanten, ungdomsrådet eller elevråd skal være involvert i plan- og byggesaker som angår barn og unge. Kommunen kan kreve nye barnetråkkregistreringer i forbindelse med et planarbeid dersom det er relevant i forbindelse med en reguleringsplan.

§ 6-7 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet blir redusert.

Retningslinjer for kriminalitetsforebygging:

1. Eksempler på planmessige grep som kan være å legge til rette for utbyggingsområder med kombinert formålsbruk slik at det blir aktivitet i områdene i gjennom store deler av døgnet. For øvrig kan det være å unngå store arealer med randsoner der ingen har ansvar for drift og vedlikehold, riktig belysning, estetikk, og offentlige rom som oppleves som levende og inkluderende.

§ 6-8 Folkehelse

Arealplanleggingen skal bidra til å fremme god folkehelse.

Retningslinjer for folkehelse:

1. Tilgjengelig statistikk og kunnskap om befolkningens levekår skal ligge til grunn for kommunen sin planlegging.
2. Medvirkning fra innbyggere er en forutsetning for å få et godt kunnskapsgrunnlag, bedre planløsninger og legitim planlegging og det skal legges til rette for allmennhetens deltakelse i planprosesser, slik at vi best mulig kan ivareta viktige fellesverdier og gode levevilkår for alle grupper.
3. Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og influensområdet.
4. Tiltak som beskytter mot risikofaktorer, motvirker sosiale helseforskjeller og som har en positiv virkning på folkehelsen skal vektlegges.
5. I tilfeller der det ikke er mulig å unngå negative virkninger skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

§ 6-9 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 6-9.1 Kvalitetskrav for private og felles uteoppholdsareal

a) Private og felles uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

b) Private og felles uteoppholdsarealer skal ligge skjermet mot vind og kaldluft, og ha områder både med sol og med skygge. Minst 25 % av uteområdet eller uteområdene samlet skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn. Solforhold for felles uteoppholdsarealer skal dokumenteres gjennom en sol/skyggeanalyse.

c) På felles uteoppholdsarealer skal noen gangveier være universelt utformet med et så lavt stigningsforhold som mulig, helst ikke større enn 1:20, unntaksvis 1:12 over meget korte strekninger. Lange stigninger skal ikke forekomme. Atkomstveien skal være uten trinn.

d) Smale og bratte "restarealer" skal ikke benyttes til privat og felles uteoppholdsareal ved beregning av MUA. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av minste uteoppholdsareal (MUA). Tilsvarende tas ikke smale restarealer på 4 meter eller mindre inn mot nabogrense med i beregningen av minste uteoppholdsareal.

e) Av minste uteoppholdsareal (MUA) for eneboliger, tomannsboliger, kjedede boliger og konsentrert småhusbebyggelse skal uteoppholdsarealet på bakkenivå innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 6 meter per boenhet.

   Det kan aksepteres mindre avvik fra dette kravet i tilfeller der det av terrengmessige årsaker er vanskelig å innfri. Slike avvik kan aksepters under forutsetning av at de øvrige kvalitetskravene blir ivaretatt på en god måte.

f) Areal som er ment å tjene som felles uteoppholdsareal kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert.

Retningslinjer:

1. Når man regulerer til boliger i nye byggeområder eller fortetting i bestående skal det være gode felles- og private uteoppholdsplasser og lekemuligheter tilgjengelig for alle. Det skal søkes å oppnå varierte utearealer med både private, halvprivate, felles og offentlige arealer. Det skal være private uteoppholdsarealer, felles uteoppholdsarealer og uteområder for barn og unge i samsvar med § 6-9.
2. Felles uteoppholdsareal skal i hovedsak være på bakkeplan (minimum 50 %), men felles terrasser/takterrasser kan vurderes som felles uteoppholdsareal på tomter i sentrum der det er begrenset plass. Dersom takterrasser er medregnet som en del av det formelle kravet til felles uteoppholdsareal, settes det krav til konstruksjonen slik at terrassen tåler jordmasser og kan opparbeides med beplantning. Takterrassen skal utformes og sikre tilfredsstillende støy, vind- og solforhold. Ventilasjonsanlegget bør plasseres slik at det ikke skaper unødvendig støy. Takterrassen bør deles inn i mindre rom med ulike materialer forholdsvis tre og beplantning for å skape private og grønne oppholdssoner i et større fellesareal. Fastmontering av pergola/netting med plass for klatreplanter og fastmonterte kombinasjonsmøbler som plantekasser/benker, er eksempler som kan bidra til å sikre opplevelsen av grønne, levende uterom.
3. I tidlig fase av reguleringsplan og byggesak skal det gjennomføres en tomteanalyse for å avdekke hvor uteoppholdsarealene bør plasseres for å ivareta kvalitetskriteriene i § 6-9 på best mulig måte.

§ 6-9.2 Kvalitetskrav for uteområder for barn og unge

Med uteområder for barn og unge mener vi nærlekeplass, områdelekeplass, aktivitetsareal med nærmiljøanlegg, og uteoppholdsarealer ved skoler og barnehager.

a) Uteområder for barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Uteområdene skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

b) Uteområder for barn og unge skal ligge skjermet mot vind og kaldluft, og ha områder både med sol og med skygge. Minst 25 % av uteområdet eller uteområdene samlet skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn. Solforhold for uteområdene skal dokumenteres gjennom en sol/skyggeanalyse.

c) Uteområder for barn og unge skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for uteopphold, rekreasjon, lek og samspill på tvers av aldersgrupper, til alle årstider.

d) I uteområdene for barn og unge skal noen gangveier være universelt utformet med et så lavt stigningsforhold som mulig, helst ikke større enn 1:20, unntaksvis 1:12 over

meget korte strekninger. Lange stigninger skal ikke forekomme. Atkomstveien skal være uten trinn.

e) Uteområder for barn og unge i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplan.

f) Innenfor uteområder for barn og unge skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

g) I detaljreguleringsplan skal areal til uteområder for barn og unge vises som eget formål i plankartet, som f.eks. lek eller uteoppholdsareal.

h) Arealet på områdelekeplass og aktivitetsplass skal ikke være smalere enn 10 meter på det smaleste. Arealet på nærlekeplass skal ikke være smalere enn 4 meter.

i) Areal som er ment å tjene som felles uteområde for barn og unge kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert.

j) Gjøvik kommune sin veileder for barn og unges uteområder skal legges til grunn for planlegging av barn og unges uteområder.

Retningslinje for kvalitetskrav for uteområder for barn og unge

1. Ved planlegging av nye uteområder for barn og unge skal det i en tidlig fase gjøres en analyse av planområdet og omgivelsene. Valg av plassering, størrelse og innhold i uteområdene for barn og unge må sees i forhold til de behovene som planen skaper, og i forhold til tilbudet som er etablert i nærområdet.
2. Dokumentasjon, med visuelle planer og skriftlig redegjørelse, skal foreligge ved førstegangsbehandling av reguleringsplanen.
3. Utomhusplan skal godkjennes av Gjøvik kommune før igangsettingstillatelse.

§ 6-9.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer

Innenfor sentrum i Gjøvik (Sentrumsformål og bybebyggelse)	**MUA m^2/boenhet**	**Minste stille areal m^2/boenhet** Støynivå under grenseverdier i tabell 2 - T-1442
Sentrumsformål (indre sone)	4	2
Bybebyggelse (ytre sone)	6	3
Studentbolig	0	0

Utenfor sentrum i Gjøvik	**MUA m^2/boenhet**	**Minste stille areal m^2/boenhet** Støynivå under grenseverdier i tabell 2 - T-1442
Enebolig	200	100
Sekundærleilighet	50	25
Tomannsbolig	150	75
Kjedet bolig	100	50
Konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. rekkehus, 4-mannsbolig)	50	25
Primærbolig i hybelhus Hybel i hybelhus (fra 4.hybel)	200 50	100 25
Blokk	6	3

Studentbolig	0	0

Retningslinjer for private uteoppholdsarealer:

1. I enkelte tilfeller kan det være vanskelig å innfri kravet til minste uteoppholdsarealer på grunn av plassering av boenhet, terrengmessige forhold og lignende. Gjennom reguleringsplan kan kommunen åpne for løsninger der krav til privat uteoppholdsareal for f.eks. enkelte boenheter i konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse blir redusert mot kompensasjon gjennom økt krav til felles uteoppholdsareal. Ved avvik fra krav om privat uteoppholdsareal bør det også vurderes kompenserende tiltak som f.eks. fransk balkong.
2. I tiltak innenfor sentrum kan det være praktisk utfordrende eller arkitektonisk uheldig å sikre stille areal på privat uteoppholdsareal på enkelte boenheter. I slike tilfeller kan kommunen gjennom reguleringsplan vurdere å tillate kompenserende tiltak som økt andel stille areal på felles uteoppholdsareal.
3. Kravene gjelder også ved bruksendring av eksisterende bygg. Ved bruksendring av bygg innenfor sentrum der kommunen vurderer at etablering av private uteoppholdsarealer (f.eks. balkonger) vil være uheldig for det arkitektoniske uttrykket og/eller verneverdien av bygget kan kommunen fravike kravet om privat uteoppholdsareal. Kompenserende tiltak som f.eks. tilsvarende økning av felles uteoppholdsareal, fransk balkong eller store vinduer skal i slike tilfeller vurderes.
4. Minimum 50 % av privat uteoppholdsareal for småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal være på bakkeplan. Gjennom reguleringsplan skal det legges nærmere føringer for hvordan uteoppholdsarealer skal løses, f.eks. ved bruk av verandaer, terrasser, takterrasser, løsninger på bakkeplan mm.

§ 6-9.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsareal

Innenfor sentrum i Gjøvik (Sentrumsformål og bybebyggelse)	**MUA m^2/boenhet**	**Minste stille areal m^2/boenhet** Støynivå under grenseverdier i tabell 2 - T-1442
Sentrumsformål (indre sone)	10	5
Bybebyggelse (ytre sone)	15	7,5
Studentbolig	5	2,5

Utenfor sentrum i Gjøvik	**MUA m^2/boenhet**	**Minste stille areal m^2/boenhet** Støynivå under grenseverdier i tabell 2 - T-1442
Konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. rekkehus, 4-mannsbolig)	25	12,5
Blokk	20	10
Studentbolig	15	7,5

Retningslinjer for felles uteoppholdsareal:

1. Krav til felles uteoppholdsareal kommer i tillegg til krav om privat uteoppholdsareal i § 6-9.3.
2. Det skal avsettes areal til felles uteoppholdsareal/møteplass i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter med minimumsstørrelse 25 m^2. Møteplassen skal ligge i tilknytning til boligbebyggelsen. Det kan være flere mindre møteplasser for å innfri krav til solforhold gjennom dagen.
3. Krav til leke og uteoppholdsareal i § 6-9.5 og 6-9.6 inngår i kravet til felles uteoppholdsareal. I tilfeller der kravet til felles uteoppholdsareal i sum blir mindre enn

kravet til minimums-størrelse på lekeplassen skal kravet til størrelse på lekeplassen legges til grunn.

4. Kravene gjelder også ved bruksendring av eksisterende bygg. Ved bruksendring av bygg innenfor sentrum der det ikke er mulig å oppnå minimumskravene til størrelse på felles uteoppholdsareal kan kommunen godkjenne avvik, jf. § 6-9.9.

§ 6-9.5 Areal og avstandskrav til felles eller offentlige leke- og uteoppholdsarealer for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse utenfor sentrum.

Med områder utenfor sentrum menes områder som ligger med annet formål enn sentrumsformål og bybebyggelse.					
Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hovedalders-gruppe	Minimums-størrelse	Maksimal avstand til bolig
Nærlekeplass	5 eller flere	20 for eneboliger 40 for konsentrerte småhus	Barnehagebarn 1-5 år	200 m^2 (5 m^2 ekstra for hver ekstra bolig)	100 meter
Områdelekeplass	30 eller flere	100	Barn, unge og eldre 6-12 år	1500 m^2 (10 m^2 ekstra for hver ekstra bolig)	300 meter
Alle avstander skal måles i luftlinje.					

§ 6-9.6 Areal- og avstandskrav til felles eller offentlige leke- og uteoppholdsarealer for konsentrert småhusbebyggelse i sentrum og blokkbebyggelse

Med områder innenfor sentrum menes områder som ligger innenfor sentrumsformål og bybebyggelse.					
Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hovedalders-gruppe	Minimums-størrelse	Maksimal avstand til bolig
Nærlekeplass	5 eller flere	40	Barnehagebarn 1-5 år	200 m^2 (5 m^2 ekstra for hver ekstra bolig)	50 meter
Områdelekeplass	40 eller flere		Barn, unge og eldre 6-12 år	1500 m^2	300 meter
Alle avstander skal måles i luftlinje.					

§ 6-9.7 Areal- og avstandskrav til aktivitetsplass

Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hovedalders-gruppe	Minimums-størrelse	Maksimal avstand til bolig

Aktivitetsplass	300 eller flere	500	< 10 år	5000 m^2	1000 meter
Alle avstander skal måles i luftlinje.					

§ 6-9.8 Krav til uteoppholdsareal for barnehager og skoler

a) Barnehage
Minste uteoppholdsareal (MUA) for nye heltidsbarnehager er 24 m^2 per barn over 3 år, og 33 m^2 per barn under 3 år. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

b) Skole

Minste uteoppholdsareal (MUA) for nye grunnskoler skal være minst 50 m^2 per elev. Mindre areal kan aksepteres gjennom reguleringsplan dersom det er egnede tilleggsarealer i rimelig nærhet til skolen, som f.eks. idrettsanlegg, friområder, skog og utmark, som skolen kan disponere i skoletiden. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. §

Retningslinjer for uteoppholdsareal for barnehager

1. Kommunen kan godkjenne mindre uteoppholdsareal per barn i barnehage i sentrumsområder dersom det er begrenset tomteareal. Det forutsetter at det er egnede arealer i friområde og park som er egnet for lek i nær tilknytning til barnehagen. Sikkerhet for barna må gis spesiell oppmerksomhet ved planlegging av slike løsninger.
2. Barnehagens uteareal bør ha variert terreng og eksisterende vegetasjon på tomta bør bevares.

Retningslinjer for uteoppholdsareal for skoler

1. Utearealene på skole må være trafikksikre. Utearealene må by på muligheter for fysisk aktivitet, men også sosialt samvær, rekreasjon, hvile og være egnet for bruk i undervisningen.

§ 6-9.9 Avvik fra kravene

a) Dersom krav til minsteuteoppholdsareal (MUA) for felles leke- og uteoppholdsarealer ikke kan løses på egen grunn, kan kommunen vurdere å avvike fra kravene. Dette under forutsetning av at det redegjøres for alternative løsninger som for eksempel at det eksisterer eller opparbeides slike arealer i offentlige parker, plasser eller lekeplasser med tilstrekkelig kapasitet i nærområdet. Eventuelt behov for oppgradering, drift og vedlikehold av eksisterende felles leke- og uteoppholdsarealer må avklares gjennom en særskilt avtale eller utbyggingsavtale.

Kommunen kan vurdere avvik fra kravene under forutsetning av at følgende kriterier er oppfylt:

- Arealene må være sikret til formålet i en arealplan.
- Arealet som skal benyttes til leke og uteoppholdsareal er enten allerede opparbeidet, under planlegging, eller inngår i kommunal handlingsplan.
- Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding og vedlikehold, samt eventuelt erverv av det aktuelle arealet. Utbyggers bidrag fastsettes i utbyggingsavtale.

KAP. 7 MILJØKVALITET, ESTETIKK, OG BYGNINGSVERN

§ 7-1 Miljøkvalitet
(PBL § 11-9 nr 6)

§ 7-1.1 Støy

a) Generelt
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 – eller nyere versjon) skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy (T-1442/2021), jf. tabell 2.

b) Rød og gul støysone
I rød støysone er det ikke tillatt med nye støyfølsomme bruksformål uten at området skjermes slik at utendørs støynivå blir lavere enn grenseverdiene for rød støysone og kommer ned i gul støysone.

Gul støysone er en vurderingssone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til å oppføre støyfølsom bebyggelse dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, jf. tabell 2 i T-1442/2021. Reguleringsplan skal alltid avklare hvilke avbøtende tiltak som er påkrevd i den enkelte plan.

c) Bestemmelsesområde 3 – sentrumsformål i Gjøvik (indre sentrumssone)
Området er definert som bestemmelsesområde 3, og har samme avgrensning som sentrumsformål i plankartet og tilsvarer indre sentrumssone for parkering.



I gul støysone kan kommunen vurdere å tillate støyfølsom bebyggelse dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, jfr. tabell 2 i T-1442/2021. Reguleringsplan skal alltid avklare hvilke avbøtende tiltak som er påkrevd i den enkelte plan.

Innenfor bestemmelsesområde 3 i kommuneplanen kan kommunen også vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse selv om bebyggelsen ligger i rød støysone med støynivå opptil Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane.

Det kan tillates bebyggelse for støyfølsomt bruksformål dersom det kan

dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan, herunder krav til dokumentasjon av at fasadetiltak, inneklima, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende ivaretatt.

Det forutsettes imidlertid at følgende avbøtende tiltak blir ivaretatt i tilstrekkelig grad:

1 alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.

2 minst halvparten av oppholdsrommene og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

3 alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon. Det skal benyttes forsert balansert ventilasjon. Luftinntak for ventilasjon skal vende bort fra støyutsatt fasade.

4 boliger utsatt for mye sol skal ha solavskjerming slik at temperaturen innendørs holdes såpass lav at lufting er unødvendig.

5 det etableres høy lydisolasjon i fasader og vinduer.

d) Støy på uteoppholdsareal og uteområder for barn og unge
Minimum 50% av kravet til private uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal skal ha støynivå under grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021, jf. § 6-9.2 og § 6-9.3.

Uteområder for barn og unge og uteområder ved skoler og barnehager skal ikke overskride grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Innenfor kommuneplanens avvikssone for støy kan det tillates støynivå på inntil 65 dB Lden på fasade med privat uteoppholdsareal dersom uteoppholdsarealet lages som vinterhage/innglasset balkong. Det kan også tillates andre løsninger der det er sikret gode felles uteoppholdsarealer med støynivå under grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

e) Estetisk utforming av støyskjermingstiltak
Det skal legges vekt på den estetiske utformingen av støyskjermingstiltak, og løsningen må tilpasses det konkrete prosjektet.

I de tilfellene det ikke er mulig å skjerme mot støykilden kan det tillates støytiltak på bebyggelsen. Skjermingen skal da integreres i et arkitektonisk fasadeliv med fokus på materiell kvalitet og estetikk. Ved støyskjerming på vinduer, franske balkonger, vinterhager eller tradisjonell balkong skal tiltaket integreres i prosjektets tidlige utformingsfase for å sikre både bokvalitet og god estetisk byggeskikk.

f) Utenfor rød og gul støysone
Ved planlegging av nye bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor gul og rød støysone er det ikke nødvendig med støyvurdering, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å anta at grenseverdiene for gul støysone overskrides.

g) Etablering av støyende arealbruk
Ny eller vesentlig utvidelse av støyende arealbruk/virksomhet skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk blir utsatt for støy over grenseverdiene for gul støysone, eller at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i T-1442.

Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning. Den skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak, inkludert en vurdering av effekten av disse. Ved reguleringsplanlegging eller søknad om støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan.

h) Stille soner
Lydnivå i grønnstruktur skal så langt det er mulig holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA bør tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stille soner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

Retningslinjer for støy:

1. Definisjoner:
   Stille side:
   En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden.

   Dempet fasade:
   En dempet fasade er en støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2.

   Støyeksponert fasade:
   En støyeksponert fasade er en fasade med støynivå som overskrider grenseverdiene i tabell 2.

   Stille uteoppholdsareal:
   Et stille uteoppholdsareal har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2.

2. Støyberegninger ved støykilder
   Ved utarbeidelse av reguleringsplaner nær støykilder skal det foretas støyberegninger. I støyutsatte områder skal det foretas en støyfaglig utredning der støynivåene tallfestes i tabell og/eller i beregningspunkter i kart for representative høyder, som ved fasader (per etasje) og uteoppholdsareal.

3. Dokumentasjon ved søknad om byggetillatelse
   Ved rammesøknad for tiltak nær støykilder skal det framlegges utredning og nødvendig dokumentasjon på hvordan kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt.

4. Tinglyste studentboliger
   For tinglyste studentboliger kan kommunen vurdere å frafalle kravet om gjennomgående boenheter forutsatt at planløsningene sikrer en så god og optimal skjerming mot støy som mulig. Det skal da sikres at flest mulig av enhetene har tilgang til stille side. Det skal legges vekt på å sikre gode felles areal som integreres i planløsningen med hensyn til skjerming mot støy, og at det sikres nok og gode felles uteareal samlet for utbyggingen.

5. Avvik fra krav til gjennomgående boenheter med stille side
   Krav til gjennomgående boenheter kan kun unntaksvis fravikes for mindre andel av tiltaket hvor det er praktisk krevende å sikre gjennomgående løsninger, eksempelvis for hjørneleiligheter. Dette forutsetter bruk av dempet fasade som erstatning for stille side, med bruk av avbøtende tiltak som fransk balkong, vinterhage eller balkonger med støyskjerming og lignende sikrer tilfredsstillende støynivå på fasade. Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, bør veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold kan være tilgang til sol

og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

§ 7-1.2 Stråling

a) Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner og for tiltak nærmere enn 100 meter mellom høyspentanlegg og boliger, barnehager og skoler skal det framlegges en beregning på strålingsnivå. Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt som mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

b) Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges.

c) Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.

§ 7-1.3 Forurensning

a) Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

b) I forbindelse med reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal det vurderes om det er forurenset grunn i området og om det er nødvendig å gjennomføre miljøteknisk grunnundersøkelser, jf. forurensningsforskriften kap. 2.

c) Alunskifer er definert som forurenset grunn og overskuddsmasse skal kjøres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg.

d) I områder med sprengte masser som inneholder radon, skal det vurderes om massene må kjøres bort og erstattes med rene masser.

§ 7-1.4 Energi og klima

(PBL §§ 11-9 nr. 3 og 6)

a) I reguleringsplaner for bebyggelse skal det redegjøres for:
- tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp utover gjeldende byggteknisk forskrift
- valg av energiløsninger og byggematerialer med klimafotavtrykk
- tiltak for å redusere avfall og klimagassutslipp på byggeplassen

b) Alle offentlige byggeprosjekter innen offentlig tjenesteyting skal utarbeide et klimaregnskap som viser prosjektets CO_2-fotavtrykk, der livsløpsbetraktninger legges til grunn.

c) Alle kommunale bygg skal minimum bygges i passivhusstandard.

d) Kommunen kan tillate aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med byggeskikk, kulturminne-, eller landskapsinteresser. Med aktiv bruk av tak og fasader menes solceller og solfangere til produksjon av energi, blå og grønne tak.

e) Myr og våtmark skal bevares.

Retningslinjer for energi og klima:

1. Målsetninger og tiltak i kommunedelplan for klima skal ligge til grunn i reguleringsplaner.
2. Byggematerialer bør i størst mulig grad være fornybare og ha lavest mulig CO_2-avtrykk.

3. Bruk av tre som byggemateriale skal prioriteres.
4. Nye tiltak skal ha lavt energibehov og skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for klima og miljø.
5. Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig utslipp.
6. Følgende energiløsninger bør prioriteres
    a. Lokale ressurser (jord, overskuddsvarme, fjernvarme mm).
    b. Energifleksible løsninger (f.eks. vannbårne systemer)
    c. Lavverdig energi til oppvarming og tappevann
7. Klimanormen for Gjøvik kommune – blåhvit faktor – skal benyttes i reguleringsprosesser. Klimanormen skal bidra til at planarbeidene har et helhetlig fokus på klimavennlig utbygging og klimatilpasning. Verktøyet skal også bidra til at det blir tatt beviste og stedstilpassede valg om klima- og miljøløsninger i den enkelte planen.

§ 7-1.5 Flomfare og flomveger

a) I områder med fare for flom (faresoner for flom, jf. § 15-2) skal det stilles krav om utredning av fare for flom og erosjon i forbindelse med reguleringsplanarbeid og ved søknad om tillatelse til tiltak. Rekkefølgekrav i § 5-1 d må være ivaretatt før det kan gis tillatelse til tiltak og ferdigattest i områder med fare for flom.

b) Nye tiltak skal oppføres, dimensjoneres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot flom jf. sikkerhetsklasser mot flom i teknisk forskrift. Det skal tas høyde for klimapåslag på 20 % økt flomvannføring + sikkerhetsmargin for vassdrag over 20 km^2. For vassdrag under 20 km^2 skal det tas høyde for klimapåslag på 40 % økt vannføring + sikkerhetsmargin.

c) Naturlige flomveger skal kartlegges og i størst mulig grad bevares i forbindelse med reguleringsplanarbeid. Bygninger og anlegg ved flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon i forhold til sikkerhetsklasser i byggteknisk forskrift oppnås.

Retningslinjer for risikoreduserende tiltak i fareområde for flom:
1. Sikringstiltak kan være å heve byggegrunn til flomsikkert nivå, bygge uten kjeller, eller bygge flomvoller eller andre konstruksjoner som holder vannet unna bebyggelsen.
2. Dersom det ikke er praktisk mulig å plassere eller sikre byggverk mot flom, kan en utforme og dimensjonere byggverket slik at det tåler oversvømmelse, og dermed ikke fører til fare for mennesker eller større materielle skader på tekniske- eller bygningsmessige tiltak.

§ 7-1.6 Skredfare

I områder med fare for skred er det krav om å utrede skredfare i forbindelse med reguleringsplanarbeid og ved søknad om tillatelse for tiltak. Nødvendige utredninger og eventuelle nødvendige skredsikringstiltak skal gjennomføres i samsvar med rekkefølgekrav, jf. § 5-1 e.

§ 7-1.7 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Retningslinje:
1. Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 (eller senere revisjoner av disse), skal ligge til grunn for planlegging og tiltak etter PBL. § 20-1.

2. Det er ikke utarbeidet luftsonekart for kommunen. Luftforurensning og tiltak mot luftforurensning må utredes i områder som kan være utsatt for luftforurensning.

§ 7-1.8 Massehåndtering

a) Ved tiltak der det er masseoverskudd skal det redegjøres for behandlingen av dette.

b) Ved tiltak nær vassdrag skal det legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

Retningslinjer for massehåndtering:

1. Overskuddsmasser skal benyttes på en samfunnsnyttig måte.
2. Negative konsekvenser av massehåndteringen skal være begrenset.
3. Massehåndtering skal ikke forårsake spredning av forurensning eller plantedeler av svartelistearter.
4. Lagring av masser i mer enn 2 år behandles som et permanent tiltak.

§ 7-1.9 Håndtering av matjord

a) Når dyrka jord tas i bruk til andre formål enn landbruk, skal matjordlaget (topplaget) og underliggende jord fjernes lagvis og lagres hver for seg, inntil jorda kan plasseres i riktig rekkefølge på et egnet sted. Matjord skal tas vare på og brukes til matproduksjon andre steder,

b) Før tiltak igangsettes for å flytte på matjord, må det være kjent og eventuelt gjort tiltak for å hindre spredning av svartelistearter og sykdomsfremmende, jordboende organismer.

Retningslinjer for håndtering av matjord:

1. Bioforsk sine rapporter nr. 181 i 2012 og nr. 12 i 2015 skal ligge til grunn for håndtering av matjord.
2. Dybden på jordlaget som skal flyttes må vurderes ut fra kvaliteten på jordlagene.

§ 7-2 Landskap, bebyggelsesstruktur og utforming av bebyggelse

(PBL § 11-9 nr 6)

§ 7-2.1 Landskap og terreng

a) Nye tiltak skal underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

b) Åsprofiler, høydedrag, landskapssilhuetter og stedegen vegetasjon skal ivaretas. Bebyggelse skal ikke plasseres så høyt oppe i åsene at silhuetten brytes.

c) Viktige siktlinjer til signalbygg/landmerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.

d) Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse for området. Før tiltak kan tillates skal det være dokumentert at fjernvirkning og landskapstilpasning er ivaretatt.

e) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur blir bevart.

f) Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og skjæringer skal revegeteres.

g) Ved utbygging av ny fritidsbebyggelse som grenser inntil verneverdige setermiljøer skal det tas særlige landskaps- og kulturlandskapsmiljøhensyn, jf. retningslinje for hyttebygging.

Retningslinjer for landskap og terreng:

1. Gjøvik kommune sin overordnede landskapsanalyse skal danne utgangspunktet for vurdering av landskapstilpasning og konsekvenser i reguleringsplaner.
2. Byvekstgrensen i kommuneplanen skal bidra til å sikre at viktige landskapstrekk rundt byen blir ivaretatt.

§ 7-2.2 Bebyggelsesstruktur

a) Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes med en bebyggelsesstruktur som styrker det offentlige rom (gater, plasser, parker). Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet, og i forhold til veg, eiendomsgrense, landskap/terreng og grøntdrag.

b) I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal ny bebyggelse (inkludert fradeling av tomt til ny bebyggelse) videreføre denne. Nærområdet har en enhetlig bebyggelsesstruktur når minimum 2/3 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne blir videreført over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur blir sikret.

c) I områder uten en klar bebyggelsesstruktur skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen og skape en bedre helhet i nærområdet.

d) Ved fradeling av nye tomter skal det sikres en tomtestruktur som bidrar til at hensynet til bebyggelsesstrukturen blir ivaretatt.

Retningslinjer for bebyggelsesstruktur:

1. Høyde, volum og orientering av bygg påvirker også bebyggelsesstrukturen. I områder med en enhetlig bebyggelsesstruktur der den eksisterende bebyggelsen også har felles høyde, volum og orientering av bygg, bør også disse elementene videreføres i nye tiltak.
2. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende veg innenfor en avstand på 100 meter fra tomtegrensen. I områder med kvartalsbebyggelse inkluderer nærområdet også eiendommene i hele kvartalet.

§ 7-2.3 Utforming av bebyggelse

a) Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

b) Ny bebyggelse skal utformes i samspill med karakteren i nærområdet slik at det oppnås et godt helhetlig preg. Tiltak skal ha en god tilpasning til karakteren i nærområdet gjennom valg av stil, takform, volumoppbygging, høyder, materialbruk og fargesetting.

c) Det skal prioriteres bruk av tre som bygningsmateriale.

d) Kommunen skal som hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker skal inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og fjernvirkning.

Retningslinjer for utforming av bebyggelse:

1. Intensjonen med bestemmelsen er å sikre at tiltak har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene. Punkt a i bestemmelsen inneholder krav til tiltakets utforming «i seg selv». Annet ledd i bestemmelsen inneholder krav til tiltakets utforming «i forhold til dets bygde omgivelser».
2. Med bruksmessig og fysisk kvalitet menes i denne sammenhengen at bebyggelsen har god funksjonell brukbarhet, fleksibilitet over tid til å tilpasses endrede behov, materialmessig god varighet mm.
3. Estetisk kvalitet er knyttet til visuelle kvaliteter i byggverk og fysiske omgivelser. God estetisk kvalitet knytter seg til hva vi opplever som vakkert, ønskelig og verdifullt. Med god estetisk kvalitet menes i denne sammenheng at tiltaket skal ha en god estetisk utforming i samsvar med funksjonen til tiltaket, og med respekt for naturgitte og bygde kvaliteter i nærområdet.

Retningslinjer for estetisk redegjørelse:

Jf. § 7-2.3 d) skal kommunen som hovedregel kreve en estetisk redegjørelse i plan- og byggesaker. Omfanget av redegjørelsen og dokumentasjonen vil variere etter type sak. Redegjørelsen skal dokumentere hvordan kravene i PBL §§ 29-1 og 2 (utforming av tiltak og visuelle kvaliteter) og TEK 17 § 8-10 (plassering av byggverk) er ivaretatt i tiltaket.

1. Tekstdelen skal redegjøre for visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming.

   Beskrive eksisterende situasjon:
   - Beskrive av tomtestruktur og bebyggelsesstruktur for området.
   - Eksisterende terreng og spesielle forhold ved tomta.
   - Karakteren i nærområdet og omkringliggende eksisterende bebyggelse.
   - Landskap og landskapsprofiler, og eventuell fjernvirkning/synlighet.
   - Nærhet til eventuelle verneverdige kulturminner.

   Redegjøre for hvordan dette er fulgt opp i planen/tiltaket:
   - Plassering av ny bebyggelse.
   - Tilpassing av ny bebyggelse til eksisterende terreng, og eventuelt behov for terrengendringer.
   - Volumoppbygging og høyder.
   - Takform.
   - Stil.
   - Farge- og materialbruk.
   - Behandling av eksisterende vegetasjon og beplanting av ny.

2. Illustrasjoner skal synliggjøre konsekvensene av planen/tiltaket. Aktuelle illustrasjoner som kommunen kan kreve er:
   - Bilder / fotomontasje
   - 3D-modell
   - Perspektivtegninger
   - Fasadeoppriss/gateoppriss som viser tiltaket i forhold til nabobebyggelse og gateløp.
   - Terrengprofiler som viser planområdet/bygningen i forhold til eksisterende terreng, terrengoverganger til nabotomter og høydeplassering i forhold til omkringliggende bebyggelse.
   - Utomhusplan
   - Sol- og skyggediagram

§ 7-3 Byform

(PBL § 11-9 nr 6)

a) Det lokale stedets egenart skal ligge til grunn ved planlegging av alle nye tiltak i bysentrum.

b) Kvartalsbebyggelsen er et grunnelement i Gjøvik sentrums fysiske struktur som skal videreføres i nye planer. Avvik fra den kvadratiske formen kan tillates i skjæringen mellom de ulike retningene i rutenettet i byplanen fra 1861. Hovedprinsippene for kvartalsstrukturen skal også være førende og fortolkes inn i planer for nye transformasjonsområder i Gjøvik sentrum.

c) Kvartalsstrukturen, byrom, små møteplasser, parker og offentlig tilgang til Mjøsa og Hunnselva skal være grunnleggende prinsipper for bystrukturen.

d) Ny byutvikling skal planlegges i menneskelig skala, med sammenhengende byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen. Nye tiltak skal ha god tilknytning til eksisterende og mulig fremtidig bystruktur.

e) Sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner, skal ivaretas ved utforming av byrom og bygninger.

f) Sentrumskjernen skal fortettes med høy arealutnyttelse. Byggehøyder skal være tilpasset kvartalsstrukturen som har variasjon fra 2-3 til 4-5 etasjer. Rundt Gamletorvet og i Storgata og andre områder med historisk kontekst skal byggehøydene være tilpasset eksisterende bebyggelse. Kommunen kan godkjenne andre byggehøyder gjennom sentrumsplan og/eller reguleringsplan på bakgrunn av en faglig analyse. Byggehøydene skal ikke konkurrere med viktige landemerker i bybildet.

g) Det skal sikres høy kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Arkitektonisk utforming skal forholde seg til historisk kontekst, bygningens funksjon og betydning for allmennheten, og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. For bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner skal det legges særlig vekt på nytenkning, innovasjon og smartby-tiltak med høyt fokus på klimafremmende- og bærekraftige løsninger. Transformasjon av eksisterende bygninger og infill-løsninger skal prioriteres.

h) Bygg skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer. Bygg skal plasseres i byggelinje ut mot fortau i sentrum.

i) Bakgårdene i kvartalsstrukturen skal være åpne fellesrom som med mulighet for mindre private soner, grønne lunger, sykkelparkering og sosiale møteplasser.

j) På hjørnetomter i den sentrale kvartalsstrukturen skal bygg videreføre tradisjonen med brutte hjørner.

k) Kvalitetene ved verneverdige bygg og kulturmiljøer skal være sentrale elementer i byutviklingen.

l) Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.

m) Forretningslokaler på gateplan skal bidra til å skape byliv gjennom å ha åpne og aktive vindusflater. Det tillates ikke foliering eller andre løsninger som lukker vindusflater ut mot offentlige gater og byrom i sentrum.

n) Byrom, gater og grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann. Byrom og gater skal ha god form og funksjon som imøtekommer alle brukerbehov (universelt utformet). Større byrom skal underordnes i ulike offentlige og halvprivate soner med tilbud til ulike brukergrupper. Byrom og gater skal ha god sammenheng med eksisterende og fremtidig bystruktur, inneholde kollektivholdeplasser, ivareta og synliggjøre historiske strukturer, videreføre grøntdrag, og underbygge og forsterke viktige siktlinjer.

o) Gjøvik skal utvikles som en gå- og sykkelby, og det skal legges til rette for gode løsninger for kollektivtrafikken.

p) Gjøvik skal utvikles med et transportsystem som begrenser unødvendig gjennomgående biltrafikk i sentrum. Offentlig og privat parkeringstilbud skal prioriteres langs en ytre sentrumsring, for å begrense biltrafikken i den indre sentrumskjernen.

§ 7-4 Bygningsvern og kulturminner

(PBL § 11-9 nr. 7)

a) Alle arealplaner og tiltak skal vurderes i forhold til fredete kulturminner

b) For eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdiene ved endring av eksisterende bygning, oppussing av fasade eller gjenoppføring av bygg.

c) Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at bygningens takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

d) I sentrumsområder hvor komplette kvartaler er ønskelig skal det vurderes infill-prosjekt før spørsmål om riving av verneverdig bebyggelse blir vurdert.

e) Før kommunen kan gi tillatelse til rivning av bygg som kommunen anser som verneverdig, skal det foreligge en antikvarisk tilstandsrapport som dokumenterer verneverdi og den tekniske tilstanden til bygget.

   1. Rapporten skal foreligge som tilleggsutredning til reguleringsplan i de tilfellende riving av verneverdig bygg er tema i reguleringsprosessen.
   2. Den antikvariske tilstandsdokumentasjonen skal inneholde dokumentasjon om:
      - Bygningens form/arkitektur
      - Bygnings- og bebyggelseshistorie
      - Kulturhistorie
      - Bevaringstilstand (= antikvarisk tilstand)
      - Teknisk tilstand
      - Bruksmessig tilstand
   3. Ved utarbeidelse av antikvariske bygningsdokumentasjonen, skal det benyttes fagpersoner som innehar nødvendige dokumenterte disipliner eller kan samarbeide med fagpersoner som utfyller disiplinene.

Retningslinjer for bevaring av bygningsmiljø og kulturminner:

1. Kommunedelplan for bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum (Verneplanen), med tilhørende bestemmelser og retningslinjer, gjelder for alle bygge- og tiltakssaker innenfor denne planens begrensning.
2. I forbindelse med tiltak på bygg med vernegrad kan kommunen kreve at det skal benyttes arkitektfaglig kompetanse i tiltaksklasse 3 til prosjekteringen av tiltaket. Ved søknad om tiltak på bygninger som kommunen anser har antikvarisk verdi skal kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) gis anledning til å uttale seg.
3. Ved arealdisponering og andre tiltak som berører nyere tids kulturminner/kulturmiljø skal hensynet til disse søkes ivaretatt.

4. Alle offentlige og større private tiltak som kan komme i konflikt med kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene til uttalelse. Dette gjelder også tiltak som er unntatt fra plankrav som for eksempel vann- og avløpsledninger, rørgater for fjernvarmeanlegg, kabler (både strøm og bredbånd), store driftsbygninger i landbruket osv.
5. Der tiltak berører dyrket mark eller tidligere urørt grunn skal tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner legges fram for regional kulturminnemyndighet til uttalelse, jf. Lov om kulturminner § 8 første ledd og § 9. Det samme gjelder søknader om rivning eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 jf. lov om kulturminne § 25.
6. Infill prosjekter bør benyttes i tettbebygde sentrumsområder hvor det er ubrukte hull i kvartalsstruktur. Infill skal bidra til å bevare hele eller deler av eksisterende kvartal- og bygningsstruktur, samtidig som man fyller på med ny arkitektur som kompletterer kvartalet. Eksempel er arealer hvor deler av bygningsmiljøer må rives, mens andre deler kan bevares.

Retningslinjer for antikvarisk tilstandsrapport, jf. § 7-4 e):

1. Tiltakshaver/forslagsstiller skal gjøre seg godt kjent med hele bygningen – ikke kun dens skavanker. Det skal legges frem et vurderingsgrunnlag for kommunen tidlig i prosessen og skal inneholde metoder som:
    - Enkel oppmåling/dokumentasjon av antikvarisk tilstand på bygg og miljø
    - Teknisk tilstandsrapport
    - Skisserende tiltaksplan med kostnadsoverslag
2. Antikvarisk bygningsdokumentasjon er en tverrfaglig disiplin, utført av et tverrfaglig sammensatt arbeidslag. Dokumentasjonen kan også utføres av en enkelt person som innehar alle disipliner. Det er da viktig at vedkommende behersker flere av metodene eller har innsikt i andre disipliners behov og tilrettelegger sitt arbeid i forhold til det. Eksempler på aktuelle aktører er NIKU, Bygningsvernsentre eller andre som kan dokumentere faglig kompetanse. Mjøsmuseet kan bistå i å formidle kontakt.

§ 7-5 Vassdrag og vassdragsnære områder

(PBL § 11-9 nr 6)

a) Vassdrag/bekker skal ikke lukkes.

b) Ved regulering og tiltak som berører lukkede vassdrag/bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.

c) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. Vannressursloven § 11.

d) Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.

e) Minimum bredde for kantvegetasjon langs vassdrag er 10 meter fra elvekant og 6 meter fra bekkekant.

f) Større furutrær langs Mjøsa (mjøsfuru) skal så langt som mulig bevares som viktige natur- og landskapselement.

Retningslinjer for vassdrag og vassdragsnære områder:

1. Av hensyn til visuell opplevelse, allmennhetens ferdselsmulighet, biologisk mangfold og forurensning bør det beholdes og skjøttes et variert, stedegent, naturlig vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag. Uttynning av vegetasjon for å bedre utsikts- og solforhold, samt tilrettelegging for forbedring av allmennhetens ferdsels- og oppholdsmuligheter kan tillates.

2. Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. Vannressursloven § 11. Forskrift til Skogbruksloven om bærekraftig skogbruk § 5 understreker at kantsonens økologiske funksjon skal tas vare på. Kantsonenes bredde og skjøtsel mot vann og vassdrag skal skje etter Standard for bærekraftig skogbruk – Levende skog. Bredden må tilpasses forholdene på stedet og kan variere innen en og samme kantsone. Ved skjøtsel skal kantsonens funksjon opprettholdes.
3. I forbindelse med tiltak i vassdrag, herunder sjøer, elver og bekker, skal arbeidene gjennomføres på en slik måte at erosjon og transport av slam og finstoff i vannstrengen begrenses mest mulig.
4. Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag bør utføres i perioden 15. juni til 15. september slik at rogn ikke blir skadet.
5. Vannforskriftens § 12 skal vurderes når det skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden blir forringet.
6. Det kan i enkelte områder tillates bygging ned mot vannkanten av Mjøsa gjennom reguleringsplanlegging, men ikke på en slik måte at det hindrer allmenn ferdsel langs vannet. I de tilfeller der det ikke lar seg gjøre med allmenn tilgang langs vannkanten, for eksempel ved båthavner, skal det etableres gode løsninger for å passere anlegget på landsiden. Dersom viktige infrastrukturtiltak må berøre strandlinjen skal det reetableres en strandsone mot Mjøsa.
7. Utfylling, herunder steintipp, og masseuttak bør ikke tillates i gruntvannsområder og i strandsonen generelt bør slike tiltak begrenses. Unntaket er når det kan dokumenteres at det ikke er uheldig for natur- og landskapsverdier i områder, samtidig som tiltaket er positivt for allmennhetens interesser.
8. Ved kryssing av fiskeførende bekk eller elv må det brukes installasjoner som gjør at fisken kan passere uten hindring.
9. Allmennheten må i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende fri ferdsel langs vannstrengen.

§ 7-6 Belysning

Lyssetting skal i hovedsak sørge for at mennesker kan lese sine omgivelser også i mørket. Inngangspartier, parker, parkeringsplasser, gater og byrom skal gis en avstemt belysning som gir trygghet. Direkte belysning av bygningsfasader tillates ikke med mindre det bidrar til å framheve viktige karaktertrekk i bybildet og er forankret i plan eller byggetillatelse.

Retningslinjer for belysning:

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det i nødvending grad stilles krav om godt opplyste områder av hensyn til trygghet og estetikk. Det skal også tas stilling til om det er behov for å utarbeide en egen belysningsplan for hele eller deler av området.

Krav til belysning

- Det skal være helhetlig detaljutforming av belysning, skilt og gatemøbler.
- Hovedinngang skal ha belysning som gir godt lys på trinn, ringeknapper, skilt, etc.
- Dagslys, belysning og fargevalg bør planlegges samtidig for å fremheve omgivelsenes hovedformer og interessepunkter.
- Lysforurensing/ blendingsreflekser/ forvrengning av fargene må unngås.

- Lys fra armaturer skal ikke virke blendende for biltrafikken, syklister, fotgjengere og andre som oppholder seg eller ferdes utendørs, heller ikke for beboere i omkringliggende bygninger.
- Energieffektive belysningsløsninger skal vektlegges. Eksempler på tiltak som kan gi energisparing:
    1. Dimming av gatelys
    2. Bruk av moderne lysstyringsteknologi
    3. Bruk av LED
    4. Elektroniske komponenter i lysutstyret
    5. Reduserte lysnivåer - vurder alltid en lavere effekt

Private belysningsplaner
Private utendørs hovedbelysning skal samordnes med planer for offentlig utendørs belysning.

Privat belysning ved hovedinnganger, porter, garasjer etc., skal ikke konkurrere med den generelle belysning i gate/ område.

Utforming av belysning på offentlige områder

- I sentrum skal lyskilder, armaturer og stolper være av høy kvalitet og gi et bymessig og godt regissert uttrykk.
- Høyde på stolper med armatur skal ikke være høyere enn gjennomsnittet av tilleggende bebyggelse. Avstand mellom stolper/ armaturer skal heller reduseres før høyden økes; herved signaliseres også lavere hastighet.
- Stolper for armaturer skal ikke være bærere av søppelbeholdere, diverse tavler, reklameskilt, etc. Det kan eventuelt kun tillates opphenging av mindre sigarett og tyggegummidunker på stolpene.
- I bestemte situasjoner/ områder kan lysstolpene utformes slik at festivalbannere kan henges opp langs gate/ plass.
- Stolper med armaturer må dimensjoneres/ plasseres bevisst i forhold til trær.
- I trappeanlegg, på parkeringsplasser, bussholdeplasser etc. kan lysstolper delvis erstattes med innfelt veggbelysning eller pullerter, dersom dette ikke går ut over sikkerheten.
- Ved valg av lyskilde skal det legges stor vekt på god fargegjengivelse av bygninger, monumenter og diverse materialer. Gate og prosjekt skal samordnes med hensyn til design og farge.
- Parkområder skal normalt ha noe lavere belysningsnivå enn byrom, med god fargegjengivelse for "grønt".
- Noen områder bør ikke belyses av hensyn til for eksempel natur- og kulturopplevelse.
- Armaturene må installeres slik at de ikke forringer objektet de skal belyse eller lysanleggets estetiske kvaliteter på dagtid.

Temporær belysning
For denne type belysning, er det viktig å tenke på omgivelsene og hvilken signaleffekt overdreven lysbruk gir.

§ 7-7 Prioritert art

(PBL § 11-9 nr 6)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av dragehode er forbudt, jf. Forskrift om dragehode som prioritert art.

§ 7-8 Lokalisering av virksomheter - generelt

(PBL § 11-9 nr 8)

Det skal dokumenteres at lokalisering av planlagt virksomhet ikke bidrar til unødig miljøbelastning. Det skal spesielt vurderes konsekvenser vedrørende klimagassutslipp og klimatilpasning, transport, støy, lokal luftkvalitet, parkering, trafikksikkerhet og estetikk.

Retningslinjer til lokalisering av virksomheter:

1. Kommunen bør aktivt hjelpe til med å legge til rette for etablering av virksomheter. Generelt legges ABC-prinsippet til grunn for lokalisering av virksomheter. Dette innebærer:

    A. Besøksintensive virksomheter og virksomheter med mange arbeidsplasser lokaliseres i områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Dette betyr i bysentrum eller nær kollektivknutepunkt.. Eksempel på slike virksomheter er dagligvarehandel og større kontorarbeidsplasser.

    B. Virksomheter som er avhengig av god biltilgjengelighet og med middels arbeidsplass- og besøksintensitet lokaliseres til arealer nær hovedveinettet og hvor det er relativt god kollektivdekning. Eksempel på slike virksomheter er salg av plasskrevende varer som biler og byggevare, lett industri.

    C. Virksomheter med lav arbeidsplassintensitet, høyt transportbehov og som kan innebære støy eller andre miljøutfordringer lokaliseres med avstand til tettsted og nær hovedvegnettet. Eksempel på slike virksomheter er produksjonsbedrifter med behov for mye lagringsplass utendørs og tyngre industriell produksjon.

2. Nærservice, som butikk og barnehager, bør lokaliseres sentralt i boområdet som skal dekkes og innen gangavstand for flest mulig.
3. Det skal etterstrebes å oppnå synergieffekter ved samlokalisering av virksomheter som har nytte av hverandre, for eksempel for å styrke fagmiljøer, utnytte spillvarme, begrense kundegruppens transportbehov osv.
4. Lokalisering av virksomheter i strid med disse retningslinjene kan vurderes når tiltakshaver kan dokumentere at det ikke finnes tilgjengelige eller hensiktsmessige arealer i samsvar med retningslinjene. Dokumentasjonen skal angi hvilken effekt prosjektet vil ha for transportomfang, reisevaner og bilbruk. Det kan settes krav om evt. avbøtende tiltak. Dette kan eksempelvis være parkeringsbestemmelser som virker begrensende på bilbruk (maksimalt antall p-plasser) og som bygger opp under kollektivtilbudet.

§ 7-9 Handel og kjøpesenter

(PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

§ 7-9.1 Definisjoner av handel og kjøpesenter

a) Med handelsvirksomhet menes all form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere.
Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som blir etablert, drevet og fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomheter som er lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

b) Plass- og transportkrevende varehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, campingvogner,

landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.

c) Storvarehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er møbler, hvitevarer, brunevarer, og deler og utstyr til motorkjøretøy, og hvor virksomheten er over 1500 m^2 BRA.

§ 7-9.2 Definisjon av flerkjernestruktur - senterstruktur

Regionalt senter:	Gjøvik sentrum
Bydelssenter:	Hunndalen, Kirkeby nord, Kirkeby sør, Kopperud, Hunn
Lokalsenter:	Biri
Nærsenter:	Bybrua, Snertingdal

Retningslinje for senterstruktur:

1. De ulike sentrene i senterstrukturen er vist med sentrumsformål i plankartet. § 9-5 angir nærmere føringer for utvikling av sentrene utover det som omhandler varehandel i § 7-10.3.

§ 7-9.3 Lokalisering av handel og kjøpesenter

a) Nye handelsvirksomheter eller kjøpesenter eller utvidelser av slike, som blir større enn 1500 m^2 BRA, kan bare lokaliseres innenfor sentrumsformål i Gjøvik sentrum, bydelssenter, og lokalsenter.

b) Dagligvarehandel inntil 1500 m^2 kan tillates utenfor definerte sentre i senterstrukturen i tilfeller der butikken vil fungere som et nærsenter for et boområde. Slike butikker skal ha god tilgjengelighet for gående og syklende, og et godt kollektivtilbud. Det skal være dokumentert at etableringen ikke har et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med dagligvareforretning i nærmeste senter i senterstrukturen. Trafikale konsekvenser av lokaliseringen skal være dokumentert.

c) Følgende arealgrenser gjelder for etablering av nye handelsvirksomheter eller kjøpesentre og utvidelser av slike sentre. Grensene gjelder for samlet bruksareal etter utvidelse av eksisterende sentre.
   - Gjøvik sentrum (indre sentrumssone - sentrumsformål) – ingen begrensning
   - Gjøvik sentrum (ytre sentrumssone - bybebyggelse) 1500 m^2 BRA
   - Bydelssenter: 3000 m^2 BRA
   - Lokalsenter: 3000 m^2 BRA
   - Nærsenter: 1500 m^2 BRA

   Ved beregning av arealet skal det medregnes publikumstilgjengelige arealer innendørs, varemottak, lager, kontor, personalrom mm.

d) Arealgrensene og lokaliseringskravene i pkt a) og c) foran gjelder ikke for plass- og transportkrevende varehandel. Slik varehandel skal lokaliseres i definerte forretningsområder, eller i områder med kombinert formål næring/forretning, jf. § 9-6.

e) Storvarehandel med en enhetsstørrelse på minimum 1500 m^2 kan tillates innenfor områdene Kallerud og Rubosenteret, og er vist i plankartet som bestemmelsesområde 2_1, 2_2 og 2_3 for storvarehandel, jf. § 9-6. For øvrig kan storvarehandel tillates innenfor sentrumsformål i Gjøvik sentrum og i lokalsenter.

Retningslinje for fravik fra bestemmelsen om lokalisering av handel og kjøpesenter:

1. Før kommunen kan vurdere fravik fra bestemmelsen skal det foreligge en handelsanalyse. Handelsanalysen skal inneholde disse punktene:

- Handelsbalansen i kommunen/omlandet og behovet for økt handelsareal basert på sannsynlig folketalls- og kjøpekraftsutvikling og dokumentert handelslekkasje i regionen.
- Definering av handelsomlandet til tiltaket, inkludert effekten av gjennomgangstrafikk, hytteturisme og midlertidig bosatte.
- Virkningen av tiltaket for det eksisterende sentrum som blir berørt.

KAP. 8 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I REGULERINGSPLANARBEID

(PBL § 11-9 nr.8)

§ 8-1 Transport og mobilitet

d) Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet og utbyggingsområder.

e) Snarveier som supplerer gangveinettet skal tas vare på og utbedres. Dette gjelder spesielt i sentrumsområdet, snarveier som betjener viktige målpunkter, og snarveier som gir tilgang til grønnstruktur.

f) I planer og tiltak som legger til rette for bygg med varetransport skal det settes av nødvendig areal for å sikre gode løsninger for varemottak. Det skal dokumenteres at varelevering ikke er til hinder eller fare for andre trafikanter. Vareleveranse skal legges til den side av bygning som gir optimal trafikal løsning og slik at det skjer via én veg, og til ett sted. Atkomst til varelevering skal løses på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med myke trafikanter og parkering i området.

g) Behov for sykkeltiltak skal alltid vurderes i reguleringsplanarbeid. Større byggeprosjekter langs hovednettet for sykkel skal knyttes direkte til dette.

§ 8-2 Trafikksikkerhet

a) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal sikres gjennom reguleringsplanarbeid. Løsninger skal tilpasses behovet i den enkelte sak og være egnet for ulike grupper av befolkningen, som barn og unge, eldre, bevegelseshemmede, blinde, svaksynte og orienteringshemmede.

b) Det skal være trafikksikker skoleveg til nye boligområder.

c) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Retningslinjer for trafikksikkerhet:

1. Det skal stilles rekkefølgekrav om trafikksikker skoleveg til nye boligområder i forbindelse med reguleringsplanlegging.
2. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og gjennomføring av tiltak skal det tas hensyn til virkningene for trafikksikkerhet, forhold til kollektivtransport samt framkommelighet på berørt vegnett og tilgjengelighet for gående og syklende.
3. Ved regulering av nye byggeområder i nærheten av jernbanelinje, skal planoverganger registreres og vurderes sikret/sanert. Dette gjelder bl.a. for byggeområde for bolig på Løkken skog som ligger øst for Nygård stasjon.

§ 8-3 Mobilitetsplan

(PBL §§ 11-9 nr. 3 og 11-9 nr. 8)

Ved etablering av arbeids- og besøksintensive virksomheter med mer enn 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1000 m^2 BRA skal det utarbeides en mobilitetsplan. Mobilitetsplan er en bevisstgjøring av hvilken person- og varetransport en virksomhet genererer, og hvordan virksomheten kan tilrettelegge for ulike typer transportmidler og ønsket transportmiddelfordeling.

Retningslinje for mobilitetsplan:

I mobilitetsplanen skal virksomheten gjøre rede for transportarbeid sin virksomhet generere. Det innebærer totalt transportomfang til / fra virksomheter, personreiser til / fra jobb, reiser i arbeidstiden, besøk, varelevering og godstransport. Videre bør planen gjøre rede for transportfordelingen gjennom døgnet og hvordan reisemiddelfordelingen er mellom transportmidler. Virksomheten bør søke å begrense antall parkeringsplasser, slik at areal til parkering begrenses og slik at virksomheten kan bidra til å nå 0-vekstmålet. Planen bør også gjøre rede for behov for antall ladestasjoner, sykkelparkeringsplasser og behov for parkeringsplasser.

DEL II: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

KAP. 9 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(PBL § 11-10 nr 1 og 2)

§ 9-1 Tetthet

a) I reguleringsplaner som tilrettelegger for boliger skal det i bestemmelsene være føringer om minimum og maksimum antall boenheter. Tettheten på boenhetene skal tilpasses området etter en konkret vurdering, men følgende minimumsnorm skal ligge til grunn:

Type formål/område:	Minimumskrav til tetthet
Bysentrum	Minimum 6 boenheter per dekar
Bydelssenter	Minimum 4 boenheter per dekar
Lokalsenter	Minimum 4 boenheter per dekar
Småhusområder innenfor tettstedssonene jfr. SSB	Minimum 2 boenheter per dekar
Småhusområder utenfor tettstedssonene jfr. SSB	Minimum 1 boenhet per dekar

b) I reguleringsplaner som tilrettelegger for annen bebyggelse enn boliger skal det legges vekt på tetthet gjennom høy utnyttelse av arealene. Reguleringsplan skal fastsette minimum og maksimum utnyttelsesgrad som er tilpasset omgivelsene og tiltaket i seg selv.

Retningslinje for tetthet:

1. Tetthet skal beregnes i snitt per reguleringsplan. Interne veger og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder, grønnstruktur og andre fellesfunksjoner ligger utenfor.
2. I reguleringsplan som tilrettelegger for annen bebyggelse enn boliger skal det sikres at arealene får en høy utnyttelse. Valg av type utnyttelsesgrad velges i forhold til det som er hensiktsmessig i den enkelte plan. Det kan også være nødvendig å benytte to typer utnyttelsesgrad for å sikre en god og hensiktsmessig utnytting av arealene. Dette kan for eksempel være %-BYA (prosent bebygd areal i forhold til netto tomteareal) i kombinasjon med T-BRA (antall m^2 bruksareal), eller %-TU (prosent tomteutnyttelse målt i bruksareal i forhold til tomtearealet).
3. Ved fastsetting av tetthet i den konkrete planen må det gjøres en konkret vurdering som sikrer at andre viktige kvalitetsmessige plantema i § 6 og § 7 blir ivaretatt i planen/tiltaket.
4. Ved fortetting i eksisterende småhusområder skal det tas særlig hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og tetthet.

§ 9-2 Bokvalitet og boligsammensetting

a) I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer tema som er relevant for bokvaliteten for både ny bebyggelse, og naboer til planområdet.

b) I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det det legges vekt på optimalisering av bokvaliteten. Det skal sikres løsninger som gir gode lys-, sol- og støyforhold for nye og eksisterende boliger.

c) I reguleringsplaner skal det legges vekt på tilrettelegging for varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av boligsammensetningen i nærområdet. Variasjon i boligsammensetningen skal bidra til at ulike grupper i befolkningen kan bo i samme område i et variert og spennende bomiljø.

d) I reguleringsplaner skal det vurderes om prinsipper fra den regionale strategien for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn «Connected living» kan innarbeides i tiltaket.

Retningslinjer for bokvalitet og boligsammensetning:

1. Bokvaliteten påvirkes av flere tema med egne planbestemmelser, som for eksempel støy, luftkvalitet og kravene til uteoppholdsarealer.
2. Ved planlegging av boliger skal i tillegg til pkt 1. følgende forhold vektlegges for å legge til rette for god bokvalitet:
   - sikre gode lys og støyforhold på uteareal.
   - bruke vegetasjon og plassere/utforme bebyggelsen for å sikre at det ikke oppstår uheldige vindforhold. Bygningskropper bør ikke ligger for tett inntil hverandre, da kraftig vind kan oppstå når mellomrommet blir for smalt.
   - begrense innsyn og legge til rette både for private og felles soner.
   - gode innvendige lysforhold gjennom bevist orientering av fasader og vinduer mot himmelretninger som gir solinnfall.
   - unngå ensidige belyste boliger mot nord og øst.
3. Reguleringsplaner skal sikre en variert sammensetting av boligtyper og leilighetsstørrelser for å få til et variert bomiljø med ulike aldersgrupper og husholdningstyper. For å tilrettelegge for barnefamilier i prosjekter med leiligheter bør en andel av leilighetene på bakkeplan være store nok for slike husholdninger, samt ha direkte utgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.
4. I reguleringsplaner bør det legges vekt på å innarbeide elementer fra de mest sentrale prinsippene i strategien «Connected living»;
   a. Gode fellesskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre.
   b. Bomiljø der beboerne har gode fellesskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse.
   c. Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet – livet i og mellom husene.
   d. Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private areal og mer fellesareal og deling.
   e. Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt.

§ 9-3 Boligbebyggelse

§ 9-3.1 Småhusbebyggelse i tettbygd strøk - bestemmelsesområde 1

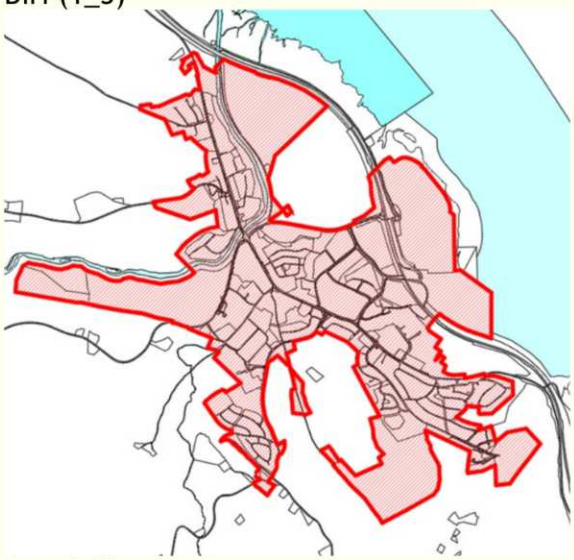
Med småhusbebyggelse menes eneboliger og vertikal- eller horisontaldelte tomannsboliger.

Bestemmelsen gjelder for småhusbebyggelse innenfor formålet boligbebyggelse i tettbygd strøk, som er avgrenset av bestemmelsesområde 1 i plankartet. Bestemmelsesområde 1 for tettbygd strøk fremgår i plankartet, er illustrert nedenfor, og omfatter Gjøvik byområde og Breiskallen (1_1), Bybrua (1_2) og Biri (1_3). Bestemmelsen gjelder ikke i områder der reguleringsplan går foran kommuneplanens arealdel, jf. opplistingen i 1-3 med tilhørende detaljeringssoner i plankartet. Bestemmelsesområde 1 er illustrert nedenfor.

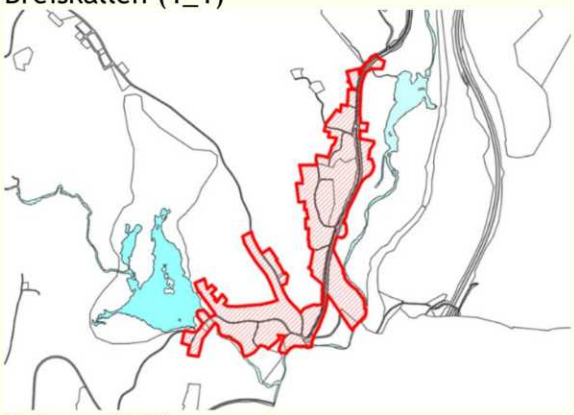
I tillegg er bestemmelsen gjeldene for eksisterende konsentrert småhusbebyggelse. I områder med eksisterende konsentrert småhusbebyggelse er det tillatt med rekkehus, 4-mannsboliger, kjedet bolig. Dette gjelder eksisterende bebyggelse. Etablering av ny konsentrert småhusbebyggelse med nye boliger er ikke unntatt fra plankravet i § 2-2.

Illustrasjoner av bestemmelsesområde 1 – tettbygd strøk.

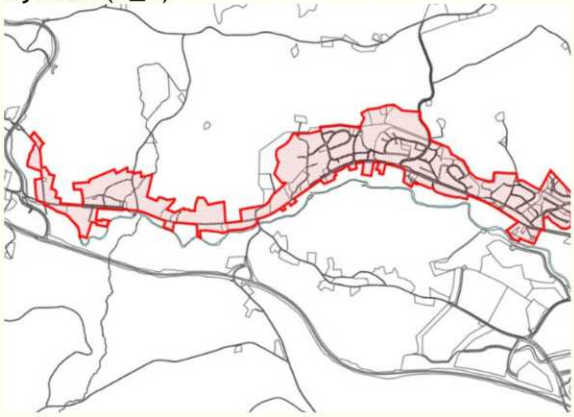
Biri (1_3)



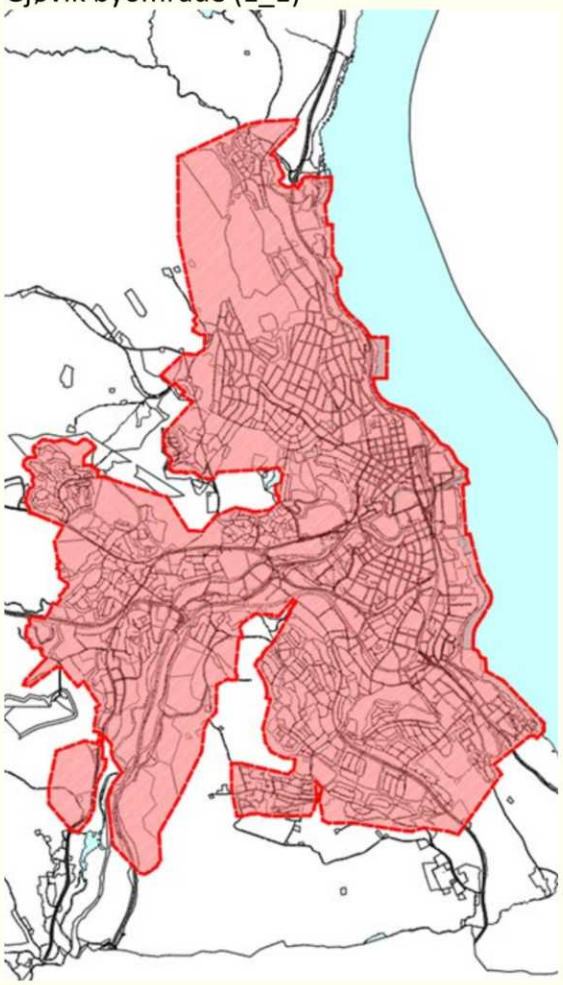
Breiskallen (1_1)



Bybrua (1_2)



Gjøvik byområde (1_1)



Tiltak som er i samsvar med bestemmelsene a)-l) nedenfor kan tillates uten at det er plankrav (krav om reguleringsplan), jf. unntak fra plankravet i § 2-2 a).

a) Kommunen kan på den enkelte eiendom tillate fradeling av maks 2 tomter og oppføring av maks 1 boligbygg for småhusbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg per tomt som er fradelt. Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse, og ved fradeling av eiendommer.

b) I enebolig kan det tillates en sekundærleilighet med bruksareal (BRA) på inntil 60 m^2 under forutsetning av at sekundærleiligheten ligger i tilknytning til eneboligen.

c) For småhusbebyggelse er maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) 25 % av tomtearealet. Bebyggelsen skal ikke overskride bebygd areal = 300 m^2. Den faktiske grad av utnytting på den enkelte eiendom skal ikke skille seg vesentlig fra faktisk grad av utnytting på tilstøtende eiendommer, og i nærområdet for øvrig. I beregningen av %- BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsbestemmelser i § 6.4. I beregningen av %-BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport, medtas med 18 m^2 pr plass. Terrasser med høyde minimum 0,5 meter over terreng skal medregnes i %-BYA.

   For eksisterende konsentrert småhusbebyggelse er maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) 35 % av tomtearealet.

d) Terrasser som inngår i bebygd areal (dvs. har høyde minst 0,5 meter over terreng), verandaer, altaner og balkonger skal ikke ha et samlet areal større enn 30 m^2 pr uteplass, og skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader. For eksisterende bygninger med en helhetlig stilart skal løsning og størrelse underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen, jf. § 7.2. Takterrasse er ikke tillatt, med unntak at takterrasse over del av sokkeletasje eller mindre bygningsdel som er underordnet hoveddelen.

e) Minste areal for eneboligtomt som kan godkjennes fradelt er 600 m^2. Dette gjelder både ny og "gjenværende" tomt. Tilsvarende gjelder 1000 m2 som minste tomteareal for tomannsbolig. Fradeling av ny boligtomt skal kun tillates der forholdene ligger godt til rette for etablering av ny bebyggelse i tråd med de øvrige bestemmelsene for området. Fradeling av boligtomt forutsetter at vegmyndighetene gir avkjørselstillatelse. Avkjørsel skal etableres i samsvar med fysiske krav gitt av vegmyndigheten, jf. krav til avkjørsel. Avkjørsel skal tilpasses de stedlige forholdene.

f) Byggeskikk og estetikk skal vektlegges ved valg av løsninger, jf. § 7.2. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak eller pulttak, men andre takformer kan tillates dersom det ikke medfører at bygningen fremstår som avvikende i forhold til bebyggelsen i nærområdet. Tilbygg og påbygg på boliger inkludert garasjer/carport, uthus, terrasser, verandaer, balkonger, altaner og lignende skal som hovedregel klart underordnes det eksisterende boligbygget.

g) For eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi gjelder § 7.4.

h) Byggehøyder for frittliggende småhusbebyggelse og eksisterende konsentrert småhusbebyggelse skal ikke medføre at bygningen fremstår som avvikende i forhold til bebyggelsen i nærområdet. Kommunen kan tillate byggehøyder inntil følgende høyder fra planert terreng:

   - Bygninger med saltak - gesimshøyde inntil 6,5 meter og maksimal mønehøyde inntil 9,0 meter.
   - Bygninger med pulttak – høyeste gesims inntil 8,0 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter.
   - Bygninger med flatt tak – gesimshøyde inntil 7 meter

i) I skrått terreng skal småhusbebyggelsen ha underetasje eller avtrapping med ett eller flere mellomplan for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 meter i bygningens bredde/lengde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter. Det er ikke tillatt med bruksendring av kjeller til underetasje der terrenget faller mindre enn 1,5 meter i bygningens bredde/lengde.

j) Frittliggende garasje og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus. Maksimal tillatt størrelse på garasje og uthus er inntil 50 m^2 bruksareal eller bebygd areal i tettbygd strøk. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for garasje og uthus er henholdsvis 3,0 meter og 5,0 meter fra planert terreng. Bruksareal på loft medregnes der loftet er måleverdig og det ikke kan dokumenteres at hanebjelke er en nødvendig del av bæringen. Ingen del av garasje/uthus kan innredes til boligformål.

   I områder med eksisterende konsentrert småhusbebyggelse er det tillatt med felles garasjeanlegg med større størrelse enn 50 m^2 bruksareal. Felles garasjeanlegg skal deles opp i hensiktsmessige størrelser med sikte på å unngå langstrakte og dominerende bygg. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for felles garasjeanlegg er henholdsvis 3,0 meter og 5,0 meter fra planert terreng.

k) Garasjer og uthus kan plasseres nærmere enn byggegrenser angitt i § 6.1.2 under forutsetning av at hensyn i § 7-2.2 ivaretas og at vegmyndigheten finner det forsvarlig. Plasseringen skal ikke være til hinder for frisikt i kryss og avkjørsler, jf. krav til frisikt i Statens vegvesen sin håndbok N100. Slike bygninger kan imidlertid ikke tillates plassert nærmere eiendomsgrense mot veg enn 2 meter med innkjøring parallelt og 5 meter med innkjøring vinkelrett på vegen. Ingen del av garasjer og uthus kan krage ut over byggegrense mot veg.

   Garasjer og uthus kan tillates plassert inntil 1 meter fra nabogrense i områder med reguleringsplaner med byggegrense på 4 meter mot naboeiendom (gjelder ikke mot veg).

l) Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner eller lignende i eiendomsgrensene. Utførelse av gjerde, materialvalg og fargevalg skal være tilpasset nærområdet, og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter. Annen høyde kan aksepteres av kommunen der høyden er tilpasset karakteren i nærområdet. Innhegningen må ikke forhindre sikten i frisiktsoner mot veg.

§ 9-3.2 Småhusbebyggelse i spredtbygd strøk

Bestemmelsene i § 9-3.1, med unntak av punkt c) og j), gjelder også i spredtbygd strøk for boligeiendommer med boligformål som ikke inngår i reguleringsplan jfr. opplistingen i § 1-3 med tilhørende detaljeringssoner i plankartet. Med spredtbygd strøk menes de områdene som ligger utenfor bestemmelsesområde 1 (1_1,1_2 og 1_3) i plankartet. For disse områdene gjelder i tillegg bestemmelse a) og b) nedenfor.

a) Minste areal for eneboligtomt som kan godkjennes fradelt er 600 m^2. Ny boligtomt begrenses til maks 2 daa. Tilsvarende gjelder 1000 m^2 som minste tomteareal for tomannsbolig. Bebyggelsen på eksisterende og ny boligtomt skal ikke overskride BYA = 300 m^2 pr tomt, og maksimalt tillatt bebygd (%-BYA) skal ikke overskride 25% av tomtearealet.

   Fradeling av ny boligtomt skal kun tillates der forholdene ligger godt til rette for etablering av ny bebyggelse i tråd med de øvrige bestemmelsene for området. Fradeling av boligtomt forutsetter at vegmyndighetene gir avkjørselstillatelse. Avkjørsel skal etableres i samsvar med fysiske krav gitt av vegmyndigheten, jf. § 4-1. Avkjørsel skal tilpasses de stedlige forholdene.

b) Frittliggende garasje og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus. Garasje og uthus kan verken ha samlet bruksareal eller bebygd areal over 70 m^2, og dette gjelder per bygg. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for garasje og uthus er henholdsvis 3,5 meter og 6,0 meter fra planert terreng. Bruksareal på loft medregnes der loftet er måleverdig og det ikke kan dokumenteres at hanebjelke er en nødvendig del av bæringen. Ingen del av garasje/uthus kan innredes til boligformål.

§ 9-3.3 Hybelhus

(PBL § 11-9, nr 5, jf. 31-6 bokstav c)

a) Anvendelsesområde:
Bestemmelsen omhandler småhusområdene, og det skilles ikke på om boenhet er godkjent som eneboliger eller to-, tre-, eller firemannsboliger.

b) Definisjon av hybel:
Med hybel menes rom i eksisterende boenhet som benyttes til utleie og hvor man deler kjøkken, bad og wc enten med andre hybler eller primærboligen. Hybelen er en del av boenheten og inngår i samme branncelle. Hybel er ikke en selvstendig boenhet.

c) Søknadsplikt:
Det kreves særskilt tillatelse fra kommunen til å etablere eller endre bruk av eksisterende boenhet i småhusbebyggelse til hybelutleie. Endringer av boenheten som omfatter inntil to hybler utløser ikke søknadsplikt. Ved etablering av mer enn to hybler skal boenheten søkes bruksendret til hybelkollektiv. Der eier ikke bor selv kan det det leies ut 3 hybler uten søknad. Bruk/utleie knyttet til ordinær familiesituasjon er ikke søknadspliktig. Det samme gjelder dersom hele boligen leies ut til én familie.

d) Søknad om bruksendring (fra eksempelvis enebolig) til hybelkollektiv/bolig med hybler skal forestås av ansvarlig foretak.

e) Søknadsbehandlingen:
Ved avgjørelse av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen, jf. bokstav f) til og med k). Flere av kravene er minimums- eller maksimumskrav. Videre vil det være forhold som er mer skjønnsmessige som vil kunne vekte andre momenter skjerpende eller formildende i kommunens saksbehandling. Dersom eiendommen er ervervet alene for å drive utleievirksomhet vil dette kunne vektes skjerpende sammenlignet med en eiendom der eier bor i huset selv og kun leier ut en mindre del av eiendommen. Er ikke alle hensyn godt ivaretatt kan kommunen avslå søknaden.

f) Påvirkning på omgivelsene:
Det skal foretas en skjønnsmessig vurdering av eventuelle ulemper som tiltaket kan medføre for nærområdet, f.eks. med økt trafikkstøy, økt parkeringsbehov og økt trafikkbelastning, virkning tiltaket har på karakteren i nærområdet, jf. bl.a. utearealene. Sikkerhet mot brann kan bli påvirket bl.a. dersom det blir bosatt flere personer i en bolig enn det den opprinnelig var dimensjonert for. Det må derfor gjøres en vurdering av om den endrede bruken medfører at boligen endrer risiko- og brannklasse etter byggteknisk forskrift eller utløser andre krav etter byggteknisk forskrift.

g) Teknisk infrastruktur:
Endret bruk medfører at avkjørselstillatelsen må vurderes på nytt. Vann- og avløpsgebyr skal belastes i henhold til gjeldende gebyrregulativ. Det skal betales renovasjonsabonnement i henhold til renovasjonsforskriften for Gjøvik kommune.

h) Bokvalitet:
Kravene til bokvalitet for beboerne skal løses iht. gjeldende bestemmelser i

byggteknisk forskrift. Disse skal sikre gode boforhold for både utleier (om eiendommen ikke leies ut i sin helhet) og for leietaker. Radonnivået skal i alle utleieboliger måles iht. gjeldende krav fra Statens strålevern. Dersom det vises nødvendig skal utleier iverksette tiltak. Dokumentasjonen fra målingen(e) skal tas vare på for evt. tilsyn.

i) Parkering:
Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l., jf. pbl. § 28-7. Parkering skal dekkes på egen grunn, med mindre kommunen etter § 28-7 tredje ledd godtar at det avsettes felles areal for flere eiendommer. For nærmere krav til parkeringsarealet vises det til teknisk forskrift § 8-8. Parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel er utgangspunktet for beregningen av min-/maksimum antall parkeringsplasser for primærboligen. Etablering av hybler utløser krav om 0,5 p-plasser for bil fra og med hver fjerde hybel og 1 sykkeloppstillingsplass pr. hybel.

j) Uteoppholdsareal:
Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) for primærboligen må løses iht. kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Uteoppholdsareal for primærbolig og hybler må løses i henhold til, jf. § 6-9.3.

Retningslinjer for hybelhus

1. Dersom det senere ønskes å endre hybelkollektivet /bolig med hybler tilbake til opprinnelig bruk (dvs. enebolig, tomannsbolig e.l.) vil dette utløse ny søknadsplikt.

§ 9-3.4 Utnyttelsesgrad for boligområder med regulert U-grad

a) Der utnyttelsesgrad for eldre regulerte boligområder med frittliggende småhusbebyggelse i gjeldende reguleringsplan skal beregnes etter U-grad, erstattes denne utnyttelsesgraden med %-BYA=25 % av tomtearealet.

b) Den faktiske grad av utnytting på den enkelte eiendom skal ikke skille seg vesentlig fra faktisk grad av utnytting på tilstøtende eiendommer, og i nærområdet for øvrig.

c) I beregningen av %- BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsbestemmelser i § 6.4. I beregningen av % BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport, medtas med 18 m^2 pr plass.

§ 9-4 Fritidsbebyggelse

Tiltak som er i samsvar med bestemmelsene a)-l) nedenfor kan tillates uten at det er plankrav (krav om reguleringsplan), jf. unntak fra plankravet i § 2-2 b).

a) På hver fritidseiendom kan det tillates en hytte med én bruksenhet. I tillegg kan det tillates inntil et uthus og et anneks på inntil 20 m^2 (BYA) hver. Det tillates ikke etablering av nye naust.

b) Samlet bebygd areal (BYA) for bebyggelse på fritidseiendom i 100 meters-beltet skal ikke overskride 90 m^2. Samlet bebygd areal (BYA) for bebyggelse på fritidseiendom utenfor 100-metersbeltet skal ikke overskride 120 m^2. Terrasse skal ikke medregnes i arealet ved beregning av bebygd areal selv om terrassen ligger mer enn 50 cm over terreng.

c) Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, og gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3 meter og 5 meter målt fra planert terreng.

d) Tilbygg på bebyggelse i 100 meters-beltet tillates ikke etablert nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen. Maksimal fasadelengde for fasader uten sprang som er eksponert mot vannet eller i landskapsbildet er 10 meter. Med sprang i fasaden kan det tillates fasadelengde inntil 12 meter.

e) På fritidseiendommer i 100 meters-beltet skal samlet areal for terrasser og verandaer ikke overstige 20 m^2. På eiendommer utenfor 100 meters-beltet skal samlet areal for terrasser og verandaer ikke overstige 30 m^2. Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.

f) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget, og høye grunnmurer skal unngås. Bebyggelsen skal utformes slik at den eksponeres minst mulig, og dette hensynet skal også ivaretas ved material- og fargevalg. Det skal benyttes harmoniske og naturtilpassede farger ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer, og det tillates ikke bruk av signalfarger. Det tillates ikke bruk av blanke og skinnende materialer på tak og fasader.

g) Oppføring av gjerder og innhegning av fritidseiendommer er normalt ikke tillatt. I områder med beiting kan det tillates inngjerding av inntil 350 m^2 av eiendommen.

h) Frittstående lampepunkter tillates ikke. Øvrig belysning skal ikke være blendende og ha en avdempet fremtoning.

i) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser eller gangstier. Vedlikehold av eksisterende veier og stier kan tillates dersom det benyttes stedegne masser.

j) Toalettløsning skal omsøkes, og kan være utedo som er plassert og utført hygienisk betryggende, biologisk toalett eller lignende løsninger. Utedo kan ikke plasseres i nærheten av resipienter (bekker, tjern el.) eller drikkevannskilder. Utedo skal kunne driftes og tømmes uten fare for forurensning av nærliggende drikkevannskilder eller resipient

k) Innlegging av vann tillates ikke med mindre det foreligger utslippstillatelse, eller at eiendommen tilkobles offentlig vann og avløpsnett. Punktutslipp av gråvann fra hytter uten innlagt vann, krever godkjent renseløsning (utslippstillatelse).

l) Det tillates ikke fradeling av ny tomt til ny hytte. Det er tillatt å fradele tomt til festeeiendommer med eksisterende hytte, men strandlinjen tillates ikke fradelt.

Retningslinjer for fritidsbebyggelse ved setermiljø:

1. Ved utbygging av ny fritidsbebyggelse som grenser inntil setermiljøer skal det tas særlige hensyn til landskaps- og kulturlandskapsmiljø.
2. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap.
3. Bygninger skal utformes slik at de tar hensyn til setermiljøet gjennom valg av volum, farge og materialbruk.

Retningslinjer for ivaretagelse av hensyn til landbruksnæring i hytteområder:

1. Utbygger må søke og avklare forhold til eventuelle beiterettigheter.

2. Ved plassering av hytter i utmarka skal punkt a) – d) vurderes og søkes tas hensyn til:

a) Interesserte hytteeiere må bli gjort oppmerksom på, før bygging skjer, at de er i et område med beitedyr, enten det er tale om lovfestet beiterett eller streifbeiting. Av dette følger at de må tolerere beitingen og innrette seg som en følge av denne.

b) Hytteeiere som ønsker et fysisk skille mellom beitedyr og hytte må gis anledning til å sette opp gjerde og være ansvarlig for et framtidig forsvarlig vedlikehold av det. Av hensyn til dyrevelferd bør gjerdet være satt opp av trematerialer, og ikke i noen form for trådgjerde.

c) Nødvendigheten av overholdelse av båndtvang for hunder og påminnelse om bufeloven påpekes i forhold til retningslinjene for hyttebygging.

d) Ved utstikking av tomter må det tas hensyn til at naturlige reksler og gjennomgangsveger i feltet ikke blir stengt eller bebygd.

§ 9-5 Sentrumsformål

§ 9-5.1 Gjøvik sentrum

a) Innenfor sentrumsformålet som er indre sentrumssone tillates bolig, forretning, kjøpesenter, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, kulturvirksomhet, og grønnstruktur. Plass- og transportkrevende varehandel er ikke tillatt.

b) For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor et kvartal undergis felles reguleringsplan. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler.

   I tilfeller der det foreligger egnet reguleringsplan av nyere dato for hele eller deler av kvartalet kan det gjøres unntak fra krav om felles plan for hele kvartalet.

c) I områder vist som sentrumsformål skal det være publikumsrettede funksjoner på bakkeplan som skal bidra til at sentrum får et urbant preg.

d) Bygninger med publikumsrettede funksjoner i første etasje skal ha fasader og innganger som bevisst henvender seg til de uteområder de skal samspille med.

e) Kommunen kan tillate lager for felles distribusjon av varer fra flere forretninger.

Retningslinjer for Gjøvik sentrum:

1. Gjøvik er et regionalt senter, og regionale funksjoner og virksomheter som betjener et regionalt omland bør lokaliseres i Gjøvik sentrum.
2. For Gjøvik sentrum skal § 7-3 om byform ligge til grunn i tillegg til denne bestemmelsen.
3. Gjennom reguleringsplan og ved søknad om tiltak kan kommunen tillate boliger på bakkeplan på de steder hvor fasaden ligger ut mot sidegater som har preg av å være boliggate.
4. Kultur-rettet virksomhet, kontor og kompetansebedrifter bør lokaliseres til sentrum.

§ 9-5.2 Bydelssenter og lokalsenter

a) Innenfor bydelssentrene og lokalsenter tillates bolig, forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning, lett næringsvirksomhet og grønnstruktur. Forretning er begrenset til inntil 3000 m^2, jf. § 7-10.3 c).

b) Plass- og transportkrevende varehandel er ikke tillatt.

c) Det skal tilstrebes en urban struktur gjennom hensiktsmessig plassering av bygg, torg, parkering og kjøreareal.

d) Ved planlegging av nye tiltak skal størrelse, form og plassering bidra til å skape gode uterom, torg og møteplasser som skaper intimitet og trygghet.

e) Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.

f) Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.

g) Kjøreareal og gang- og sykkelareal skal separeres, slik at alle gang- og sykkelarealer er sikret. Det skal være trafikksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger til parkering.

h) Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.

i) Logistikk for varetransport skal samordnes.

Retningslinjer for bydelssentre og lokalsenter:

1. Bydelssenter og lokalsenter skal dekke bydelen og lokalområdet sitt behov for daglig handel og tjenester. Dagligvare samt annen handel, service og tjenesteyting som fremmer sykkel og gange i hverdagen bør lokaliseres her. Dette kan være kafé/bakeri, post, apotek, frisør, kultur- og fritidstilbud, lege og helsetjenester.
2. Barnehage, skole, bo- og omsorgssenter bør lokaliseres i eller i tilknytning til bydelssenter og lokalsenter.
3. Hvert bydelssenter og lokalsenter bør ha et torg som fungerer som et felles areal tilrettelagt som møte- og oppholdsplass. Torget skal ha gode solforhold, trafikksikker adkomst, og være adskilt fra kjøre- og parkeringsareal.

§ 9-5.3 Nærsenter

a) Innenfor nærsenter tillates forretning, tjenesteyting og næring som dekker nærområdet sitt behov for daglig handel og tjenester. I tillegg kan det tillates boliger. Forretning er begrenset til 1500 m^2, jf. § 7-10.3 c).

b) Ved planlegging av nye tiltak skal størrelse, form og plassering bidra til å skape gode uterom, torg og møteplasser som skaper intimitet og trygghet.

c) Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.

d) Kjøreareal og gang- og sykkelareal skal separeres, slik at alle gang- og sykkelarealer er sikret. Det skal være trafikksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger til parkering.

§ 9-6 Forretninger

a) Innenfor forretningsformål tillates plass- og transportkrevende varehandel, jf. definisjon i § 7-10.

b) Innenfor forretningsformål i bestemmelsesområde 2_1, 2_2 og 2_3 på Kallerud og Amsrudsvegen 2-4 er det i tillegg tillatt med storvarehandel slik det er definert i § 7-10.

c) Etablering av annen detaljvarehandel er ikke tillatt. Videreføring av tidligere godkjent annen detaljvarehandel er tillatt. Kommunen kan godkjenne etablering av dagligvareforretning dersom § 7-10.3 b) blir ivaretatt.

d) Kommunen kan tillate lager for felles distribusjon av varer fra flere forretninger.

§ 9-7 Offentlig eller privat tjenesteyting

I områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det tillates tiltak som barnehage, skole, institusjon, omsorgsboliger, helsetjenester, sykehus, kulturtilbud, museum, kirke, forsamlingslokaler, administrasjon, kommunaltekniske anlegg.

§ 9-8 Fritids- og turistformål

a) Områder for fritids- og turistformål omfatter campingplasser. Arealbruken innenfor områdene skal avklares gjennom reguleringsplan.

b) Innenfor felt FT1 Bråstadvika tillates campingplass. Jordlovens § 12 skal fortsatt gjelde for området. Matjordlaget skal håndteres i samsvar med § 7-1. Innenfor området kan kommunen tillate teltplass, oppstillingsplasser for campingvogner og bobiler. Ved planlegging av området skal det legges vekt på plangrep som gjør det enkelt å tilbakeføre området til landbruksområde dersom campingvirksomheten blir avsluttet. Arealet skal tilbakeføres til landbruksområde med dyrket mark dersom campingvirksomheten blir avsluttet. Det er ikke tillatt med permanente konstruksjoner og installasjoner som for eksempel «spikertelt» og servicebygg innenfor arealet som er omdisponert fra dyrket mark. Nødvendige tekniske installasjoner som f.eks. fremføring av strøm er tillatt. Området skal ha en høy utnyttelse basert på campingtilbud for korttidsbesøkende.

Retningslinjer for fritids- og turistformål:

1. Branntekniske krav til campingplasser:
    a. Minsteavstand mellom campingenhet med fortelt, terrasser, levegger og andre campingenheter skal være minimum 4 meter.
    b. Mellom byggverk (spikertelt) og annet byggverk skal det være minimum 8 meter.
    c. Byggverk skal ha utstyr for deteksjon av brann (røykvarsler, brannalarm og tilstrekkelig godkjent slukkeutstyr).
    d. For å hindre brannspredning og sikre fremkommelighet for brannvesenet så skal campingplasser deles opp i parseller med grunnareal inntil 1200 m^2. Mellom parsellene skal det være minimum 8 meter.

2. For øvrig skal det legges vekt på følgende forhold:
    a. Byggverk som settes opp i tilknytning til campingvogn skal ikke hindre andre gjesters frie passasje gjennom området.
    b. Campingvognas drag må ikke innebygges i fortelt eller terrasse.
    c. Regler for fortelt, spikertelt, terrasser og lignende skal fastsettes i reguleringsplan for de enkelte områdene.

§ 9-9 Råstoffutvinning

a) Det skal foreligge godkjent reguleringsplan for utvidelser av eksisterende områder og tidligere omdisponerte områder for råstoffutvinning for kommersiell drift.

b) Reguleringsplan skal vise omfang, terrengtilpasning og avslutning med plan for istandsetting og etterbruk.

Retningslinjer for råstoffutvinning

1. Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse gitt av Direktoratet for mineralforvaltning etter loven.
2. Uttak av over 10.000 m^3 masse er omfattet av konsesjonsplikt etter mineralloven § 43.
3. Uttak av over 500 m^3 masse er meldepliktig etter mineralloven § 42.

§ 9-10 Næringsbebyggelse

a) Innenfor formålet tillates håndverk, industri, kontor, lager, logistikk, produksjon, og verksted.

b) Innenfor eksisterende næringseiendommer er maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) 55 % av tomtearealet. Krav til parkeringsplasser skal ikke medregnes i maksimalt tillatt bebygd areal for næringseiendommer. Kommunen kan tillate byggehøyder inntil 10 meter fra planert terreng. Bestemmelsen gjelder for eksisterende bebygde næringseiendommer som ikke inngår i reguleringsplan som er vist med detaljeringssone H910 i plankartet, jf. opplisting i § 1-3.

c) Innenfor næringsformål på Honne, Hovdetun og Osbakken tillates hotell/overnatting.

d) Nye bygg skal plasseres slik at en høyere utnyttelse er mulig ved fremtidig fortetting.

e) Utelagring av materialer, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene blir skjermet med vegetasjon, gjerde, overdekning med tak eller lignende. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og være gjennomført samtidig med bebyggelsen.

f) Kommunen kan godkjenne plasthaller i næringsområder under forutsetning av at tiltaket ikke er til sjenanse for omgivelsene. Kommunen kan kreve kompenserende tiltak som demper inntrykket av konstruksjonen mot omgivelsene, som f.eks. vegetasjonskjerm. Det er ikke tillatt med plasthaller som blir uheldig eksponert i landskapet/bybildet, ligger i sentrumsområder, eller er til vesentlig ulempe for nabo/gjenboer.

g) Innenfor næringsområde N6 Bukta på Biri skal det gjennom reguleringsplan sikres nødvendig areal til småbåthavn. Videreføring av eksisterende plassering eller eventuell flytting skal avklares i reguleringsprosess i dialog med båtforeningen. I tillegg skal det avsettes areal til tursti langs Mjøsa igjennom området med tilhørende grønnstruktur med plass til vegetasjonsbelte.

Retningslinjer for næringsbebyggelse:

1. Det bør legges til rette for næringsklynger som har positive ringvirkninger for den enkelte virksomhet.
2. Det bør legges til rette for at flere virksomheter innenfor samme område løser logistikk og parkering i fellesskap.
3. Kontorarbeidsplasser bør i størst mulig grad lokaliseres i sentrum, og alternativt i områder med god kollektivdekning.
4. Kommunen kan vurdere å tillate handel i tilknytning til næringsvirksomhet. Dette kan skje gjennom reguleringsplan eller dispensasjon, under forutsetning av at handelen er i begrenset omfang og når handelen er en klart underordnet del av bedriften sin virksomhet.

§ 9-11 Idrettsanlegg

Innenfor områdene tillates bygg, anlegg og traseer knyttet til idrettsanlegget og friluftsliv.

§ 9-12 Grav og urnelund

Det tillates ikke ny bebyggelse på grav- og urnelunder utover tiltak som er i samsvar med formålet. I de tilfellene kirken ligger innenfor formålet er det tillatt med tiltak på kirken og tilhørende bebyggelse.

§ 9-13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

a) For områder med kombinerte bebyggelses- og anleggsformål gjelder bestemmelsene for aktuelle arealformål. I egenskapene for formålene i plankartet er det angitt hvilke formål som inngår i det kombinerte formålet.

b) Innenfor områder med kombinert formål forretning og næring, er forretningsformålet begrenset til plass- og transportkrevende varehandel slik det er definert i § 7-10.

c) Innenfor område K2 Vismunda og K4 Sembshagen skal mineralressursene tas ut før områdene blir tatt i bruk til næringsformål.

§ 9-14 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - bybebyggelse

a) Områder for bybebyggelse er ytre sentrumssone, og omkranser sentrumsformålet i Gjøvik sentrum.

b) For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor et kvartal undergis felles reguleringsplan. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler.

   I tilfeller der det foreligger egnet reguleringsplan av nyere dato for hele eller deler av kvartalet kan det gjøres unntak fra krav om felles plan for hele kvartalet.

c) Innenfor formålet kan det tillates bolig, dagligvareforretning inntil 1500 m^2 og andre støksbaserte forretninger, kontor, bevertning, tjenesteyting, kulturvirksomhet, og grønnstruktur.

d) Byrom i byutviklingsområdene på Gjøvikstranda og Mjøsstranda skal lokaliseres og utformes slik at de får godt lokalklima, gode solforhold og lavt støynivå. Nye byrom skal fortrinnsvis etableres for å ivareta visuelle forbindelser i bystrukturen og gangforbindelser for myke trafikanter.

e) På Gjøvikstranda er det tillatt med tilrettelegging av friluftslivstiltak og grønnstruktur.

Retningslinjer for bybebyggelse:

1. For områdene angitt med formål bybebyggelse skal § 7.3 om byform ligge til grunn i tillegg til innholdet i denne bestemmelsen.

§ 9-15 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - kommunaltekniske anlegg

a) Innenfor formålet tillates kommunaltekniske anlegg som renseanlegg, pumpestasjon, høydebasseng og lignende.

KAP. 10 SAMFERDSELSANLEGG
(PBL § 11-10 nr 4)

§ 10-1 Hovednett for sykkel

a) Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med plan for hovednett for sykkel.

b) Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovednettet.

c) Hovednettet for sykkel skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, atskilt fra gangtrafikk.

§ 10-2 Gang og sykkelveg

a) Bestemmelsen gjelder for linjesymbol for fremtidig gang- og sykkelveg i plankartet.

b) Løsning på de ulike strekningene skal avklares gjennom reguleringsplan, alternativt gjennom byggeplan for strekninger som ikke utløser krav om reguleringsplan jf. § 2-2 j).

c) Prioritert løsning er separat gang- og sykkelveg. Fortau kan tillates på enkelte strekninger der det er areal- og terrengmessige forhold som tilsier at det ikke er mulig å realisere separat gang- og sykkelveg. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger.

KAP. 11 GRØNNSTRUKTUR
(PBL § 11-9 nr 6)

§ 11-1 Grønnstruktur (G)

§ 11-1.1 Grøntkorridorer mellom tettbebyggelse og natur- og friområder

a) Grøntkorridorer som binder sammen tettbebyggelse i sentrumsnære områder og natur- og friområder er avsatt som grønnstruktur eller som landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF-formål). Områder for grønnstruktur er i hovedsak offentlige områder og skal bevares som viktige forbindelseslinjer for friluftsliv og som trekkveier for vilt og som leveområder for planter og dyr.

b) Turstier og skiløyper skal sikres mot inngrep og nedbygging, og det skal i tillegg tilrettelegges for bedre turmuligheter.

c) Områdene skal fungere som vegetasjonsbelte. Flatehogst skal unngås. Tynning eller plukkhogst skal være hovedformen for skjøtsel. Enkelte steder vil gruppehogst eller småflatehogst være nødvendig for etablering av ny vegetasjon.

§ 11-1.2 Grønnstruktur i strandsonen langs Mjøsa

a) Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv er tillatt uten reguleringsplan dersom tiltak ikke kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. PBL § 12-1.

b) Områdene skal fungere som vegetasjonsbelte, og kan beplantes med flere arter av trær av ulik størrelse. Det tillates ikke flatehogst av områdene, men det er tillatt med skjøtsel i form av tynning av vegetasjonen.

c) Naturtyper preget av arter som gulveis, vårkål, marianøkleblom skal bevares i så stor grad som mulig. Skjøtsel skal skje på en slik måte at vekstvilkårene for artene sikres og forbedres.

d) I vegetasjonsbeltet langs Mjøsa er det viktig med skjøtsel av vegetasjonen slik at blomsterartene får tilstrekkelig lys. Skjøtselen skal bære preg av tynning, og det skal ikke forekomme flatehogst.

e) Større furutrær langs Mjøsa (mjøsfuru) skal så langt som mulig bevares som viktige natur- og landskapselement.

f) Ved fremføring av tursti i gjennom områdene skal det tas spesielt hensyn til naturmiljøet og hekkeplassene til fugler.

§ 11-2 Naturområde

a) Naturtyper som er registrert som svært viktige (A) for biologisk mangfold og som ikke er vernet etter Naturvernloven er avsatt som naturområder. Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med flatehogst eller drenering/grøfting.

b) Skjøtsel skal skje i samsvar med råd som framgår av registrering i Naturbasen.

§ 11-3 Friområde (F)

a) Områder for friluftsliv, lek og aktiviteter for allmennheten er avsatt som offentlige friområder. Ved opparbeidelse av friområder skal det legges vekt på å skape vakre, tilgjengelige, oversiktlige og trygge uterom.

b) Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv er tillatt uten reguleringsplan dersom tiltak ikke kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. PBL § 12-1.

c) Før tillatelse kan gis skal det foreligge en helhetlig utomhusplan for bruk av det enkelte friområde.

d) Friområder kan beplantes med blomster, trær og gress. Bruk av giftige planter og pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel, skal unngås/begrenses.

e) Det tillates endringer av terrenget for å bedre allmennhetens fremkommelighet, skape uterom og tilrettelegge aktivitetsområder.

f) I friområder langs Mjøsa og andre vann kan det tillates tiltak som fremmer områdets bruk som friområde. Dette gjelder tiltak som for eksempel lekeplass, badeplass, baderamper, toaletter, uthus for lagring av utstyr, belysning, avfallsbeholdere, sykkelparkering, sittegrupper, benker, grillplass, balløkke/skøytebane, sandvolleyballbane, fiskebrygge og bocciabane.

g) Områdene skal fungere som vegetasjonsbelte, og kan beplantes med flere arter av trær av ulik størrelse. Flatehogst skal unngås, tynning eller plukkhogst skal være hovedformen for skjøtsel. Enkelte steder vil gruppehogst eller småflatehogst være nødvendig for etablering av ny vegetasjon.

§ 11-4 Parkområder i sentrum (P)

Mindre tiltak som er i samsvar med parkformålet er tillatt uten reguleringsplan, dersom tiltaket ikke kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

KAP. 12 FORSVARET

(PBL § 11-10 nr 5)

§ 12-1 Område for Forsvaret

a) Område er avsatt til militært anlegg.

b) Forsvaret selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg, jf. PBL § 20-4.

KAP. 13 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

(PBL § 11-11 nr 1 og nr 2)

§ 13-1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

a) Det er bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg er det lov å gjennomføre tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Veileder H2401 Garden som ressurs skal være veiledende for hva som kan tillates i form av landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.

b) Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk, jf. § 7-2. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde.

c) Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.

d) Ny landbruksbebyggelse skal være tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i forhold til materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering.

e) Kommunen kan tillate bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket. Kårboligen skal underordne seg våningshuset i størrelse, og harmonere i forhold til stil og uttrykk. Kårbolig skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til tunet, og kan ikke plasseres på dyrket mark.

f) Maksimal mønehøyde på driftsbygg skal ikke overstige 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Driftsbygninger skal ha saltak.

g) Det er tillatt med en garasje på eiendommen, og den skal ha en naturlig tilknytning til eksisterende våningshus.

Dispensasjonspraksis i LNF-områder:
I LNF-områdene er nødvendige bygge- og anleggstiltak for drift av næringsmessig landbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i tråd med planen. Tiltak som ikke er i tråd med dette, kan bare godkjennes gjennom dispensasjon, endring av planen eller utarbeidelse av reguleringsplan.

Ved behandling av søknad om dispensasjon fra arealbruken i LNF-områder med sikte på etablering av spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse som ikke gjelder stedbunden næring, skal følgende forhold vurderes, og eventuelt godkjennes av særlovsmyndighet:

- drikkevannsforsyning
- avløpsforhold
- jord- og skogbruksfaglige forhold
- naturmangfold
- trafikksikkerhet m.h.t. avkjørsel, trygg skoleveg (gjelder kun boligetablering)
- gode lekemuligheter (gjelder kun boligetablering).
- kulturminnevern; Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles
- god byggeskikk
- tilpasning til kultur- og naturlandskap

- eventuelle andre forhold som angår helse og miljø (f.eks. støy, elektromagnetisme)

Kommunen kan ved behandling av søknader kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte hensyn er ivaretatt.

Søknader om fradeling som krever dispensasjon fra arealbruken gitt i denne kommuneplanen, kan bli behandlet positivt når følgende kriterier er oppfylt:

- det omsøkte området har liten landbruksmessig verdi, inklusive beitehensyn
- tomten har tilfredsstillende vann- og avløpsløsning, forurensningsfare må unngås
- boligetablering nær støyende eller forurensende virksomhet må unngås
- boligetablering langt utenfor allfarveg eller i hytteområder må unngås
- utbyggingen må ta hensyn til kulturminner, særlig verdifulle kulturlandskap og nærområdet til vassdrag
- nær byen og tettstedene skal holdningen til spredt utbygging være streng
- tomtene må ha tilfredsstillende avkjørsel og trafikkløsninger
- fritidsbebyggelse nær boliger bør unngås
- føringer i de langsiktige arealstrategiene og i relevante planbestemmelser for øvrig er ivaretatt.

I de tilfellene det blir innvilget dispensasjon for fradeling av tomter skal det så langt det er nødvendig settes vilkår i vedtaket. Vilkårene kan være førende for utformingen av byggetiltaket, og det kan være aktuelt å gjøre enkelte bestemmelser i kommuneplanen gjeldende for tiltaket. Dette gjelder spesielt utnyttelsesgrad, byggehøyder, og utforming av bebyggelse.

For behandling av søknader i forbindelse med etablering av spredt fritidsbebyggelse, vises det til bestemmelsene om Fritidsbebyggelse med tilhørende retningslinjer.

Retningslinje for dispensasjon til fradeling av tun for salg av landbrukseiendom

1. Når bebygd landbrukseiendom kjøpes som tilleggsarealer til annen landbrukseiendom, kan fradeling av det innkjøpte tunet tillates, da dette er i tråd med nasjonal landbrukspolitikk og etablert praksis.
2. Landbruksfaglig vurdering etter jordloven skal være retningsgivende for behandlingen etter plan og bygningsloven.

§ 13-2 Spredt boligbebyggelse i LNF-område

a) Områder hvor spredt boligbebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader er avsatt som områder for spredt boligbebyggelse i LNF-område i plankartet.

b) I områder med mulighet for fradeling av flere tomter skal det utarbeides en tomtedelingsplan for det enkelte området som er avsatt til spredt boligbebyggelse i LNF-område. Det er ikke krav om reguleringsplan, jf. § 2-2 c). Tomtedelingsplanen skal være godkjent av Gjøvik kommune før det kan tillates fradeling av boligtomt. Tomtedelingsplanen skal vise en helhetlig og egnet plassering av alle tomtene, plassering av adkomst og eventuelle vegløsninger. Avkjørselstillatelse skal være dokumentert sammen med tomtedelingsplanen, og på samme tidspunkt skal det foreligge tekniske tegninger av eventuell ny adkomstveg.

c) Bygging skal fortrinnsvis skje på de delene av områdene som er dårligst egna til landbruksdrift, og ikke på dyrka mark.

d) Det skal tas særlige hensyn til landskaps- og kulturlandskapsmiljø gjennom tilpasning av bygge- og anleggstiltak til terreng og landskap. Utforming av bygninger som volum, farge og materialbruk skal ivareta hensyn til lokal byggeskikk.

e) Det kan tillates boligtomter med størrelse inntil 2 dekar. Minimumsstørrelse for tomt til enebolig er 600 m^2, og 1000 m^2 for tomt til tomannsbolig.

f) For øvrig kan det tillates tiltak innenfor formålet som er i samsvar med § 9-3.1 og § 9-3.2.

g) For nye bygninger med innlagt vann og som ikke skal tilknyttes offentlig avløpsnett gjelder forskrift om begrensning av forurensning, kap. 12.

h) Saker som kan komme i berøring med kulturminner skal oversendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for uttalelse.

§ 13-3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-område

§ 13-3.1 Furuseth ved Bråstadvika (LFS2)

Bestemmelsen gjelder for spredt fritidsbebyggelse i avgrenset område på Furuseth gård sør for Bråstadvika (LFS2):

a) Det tillates ikke fradeling av tomt til fritidsbebyggelse.

b) Det tillates oppføring av et servicebygg med toalett og dusjfasiliteter med størrelse inntil 25 m^2 BYA. Bygningen skal utformes slik at den tilpasses bygningsmiljøet i området, og plassers slik at den ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel.

c) Det tillates vedlikehold av eksisterende fritidsbebyggelse, og det skal legges vekt på å bevare bebyggelsens opprinnelige form og uttrykk.

d) Det kan tillates to nye utleiehytter innenfor området dersom hensynet til landbruksinteressene og allmennhetens ferdsel langs Mjøsa blir ivaretatt. Det forutsettes godkjenning av en situasjonsplan for området som viser eksisterende og fremtidig bebyggelse, uteoppholdsarealer, sanitærfasiliteter, turveg og biloppstillingsplasser. Disse bygningene kan ha en størrelse inntil 30 m^2 BYA, med maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3 meter og 4 meter. Bygningene skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen i bygningsmiljøet i form og uttrykk, slik at kvalitetene i bygningsmiljøet ivaretas og forsterkes.

e) Det tillates vedlikehold og riving av eksisterende lagerbygning, men tilbygg er ikke tillatt.

f) Saker som kan komme i berøring med kulturminner skal oversendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for uttalelse.

§ 13-3.2 Skonnord i Snertingdal (LFS1)

Bestemmelsen gjelder for spredt fritidsbebyggelse i området Skonnord i Snertingdal (LFS1).

a) Det tillates ikke fradeling av tomter, jf. Jordloven § 12 om delingsforbud for landbrukseiendommer. Kontrakter for leie av grunn på mer enn 10 år er konsesjonspliktig.

b) Skogloven gjelder ikke for området.

c) Før det kan gis byggetillatelse skal det utarbeides en felles plan som viser en helhetlig plassering av bebyggelse, adkomst og parkering innenfor området. Planen skal godkjennes av Gjøvik kommune.

d) Det tillates etablert inntil 10 hytter innenfor området.

e) Saker som kan komme i berøring med kulturminner skal oversendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for uttalelse.

<u>Terreng- og landskapshensyn</u>

f) Skogsdrift skal ivareta hensyn til friluftsliv, skjerming, sol- og utsiktsforhold for fritidsbebyggelsen. Plukkhogst/fleralderskogbruk og tynningshogst er tillatt.

g) Mindre og nødvendige terrenginngrep kan tillates ved plassering av bygg og etablering av tursti og parkeringsplass. Terrenginngrep skal utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

h) Bygningskonstruksjoner inklusive fundament skal gi minst mulig terrenginngrep. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan dette skal ivaretas.

i) Tilsåing av plen tillates ikke.

Bebyggelse

j) Bygningene skal ha en konstruksjon som muliggjør en enkel demontering og flytting.

k) Hver hytte kan bestå av inntil 3 bygg plassert i en tunløsning med samlet bebygd areal på maks 50 m^2 BYA. Hovedbygning skal ha bebygd på maks 30 m^2 BYA, anneks maks 15 m^2 BYA og uthus maks 5 m^2 BYA. Dersom bebyggelsen oppføres som flere frittstående bygninger, skal disse plasseres med maksimal avstand på 8 meter.

l) Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en maksimal gesims- og mønehøyde på 2,8 meter og 4,5 meter over gulvplan.

m) Største tillatte synlige mur- eller pilarhøyde er 30 cm i flatt terreng og 70 cm i skrånende terreng. Støpt grunnmur tillates ikke.

n) Samlet areal for terrasser skal ikke overstige 16 m^2. Terrasser skal ligge så lavt som mulig og ikke høyere enn 50 cm over terreng. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser.

o) Tak og fasader skal ha mørke og matte farger. Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling.

p) Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta, og flaggstang tillates ikke.

Vann, avløp og renovasjon

q) Det er ikke tillatt å legge vann inn i hyttene.

r) Det tillates etablering av felles vannpost.

s) Toalettløsning skal omsøkes, og kan være utedo som er plassert og utført hygienisk betryggende, biologisk toalett eller lignende løsninger. Utedo kan ikke plasseres i nærheten av resipienter (bekker, tjern el.) eller drikkevannskilder. Utedo skal kunne driftes og tømmes uten fare for forurensning av nærliggende drikkevannskilder eller resipient.

t) Punktutslipp av gråvann fra hytter uten innlagt vann, krever godkjent renseløsning (utslippstillatelse).

u) Renovasjonscontainere i Snertingdal sentrum kan benyttes etter avtale med Gjøvik kommune.

Parkering

v) Det skal etableres felles parkeringsplass nordøst i planområdet langs den eksisterende setervegen. Det tillates maks 1 biloppstillingsplass pr hytte på felles parkeringsplass. Det tillates ikke biloppstillingsplass ved den enkelte hytte.

§ 13-4 Nettstasjoner i LNF-områder

Det kan tillates etablering av nettstasjoner i LNF-områder.

KAP. 14 BRUK OG VERN AV VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

(PBL § 11-11 nr 3 og § 11-9 nr 5 og 6)

§ 14-1 Generelt om vannforekomster

a) Tiltak som forutsetter arealbruksendringer, senkning, utfylling eller andre vesentlige inngrep i vassdrag skal ha hjemmel i reguleringsplan. Elver og bekker skal ikke lukkes.

b) I planer og tiltak som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal det vurderes, og eventuelt kreves, at vassdraget skal gjenåpnes og restaureres.

c) Allmennhetens tilgang til vassdrag skal tillegges stor vekt.

§ 14-2 Generelt for enkelt- og fellesbrygger, båtopplag, bøyer og moringer

a) Nye brygger og moloer, med unntak av offentlige fiskebrygger, tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn..

b) Vesentlig endring av eksisterende lovlig oppførte brygger og moloer er ikke tillatt. Hvorvidt en utvidelse / endring er vesentlig skal vurderes ut fra:

- omfanget/størrelsen av tiltaket i seg selv.
- omfanget/størrelsen av tiltaket i forhold til eksisterende bebyggelse/anlegg.
- tiltakets virkning i forhold til de hensyn som plan- og bygningsloven og planbestemmelsen skal ivareta.

c) Utbedring og mindre vesentlige endringer av lovlig etablerte brygger og moloer på grunn av dårlig tilstand eller naturskader kan tillates under forutsetning av at anleggene blir tilpasset stedlige forhold og topografi. Endring av molo til brygge er en vesentlig endring.

d) Enkeltbrygger skal utformes som utstikkere, med maksimal bredde på 1,5 meter og lengde som er avpasset dybdeforholdene og ikke overstiger 10 meter. På grunn av stabilitetshensyn kan det tillates flytebrygger med en bredde på inntil 2,2 meter. Brygger skal være horisontale og uten avtrapping, og det tillates ikke rekkverk. Brygger skal ha høydemessig tilpasses vannstanden i Mjøsa, og en høyde tilnærmet lik kote 123,72 moh (NN2000). Brygger skal være utført i treverk eller naturstein, være dimensjonert for aktuell belastning og oppdrift ved flom. Flytebrygger kan tillates dersom forholdene på stedet vanskeliggjør andre løsninger. Det tillates ikke etablering av plattinger i forbindelse med brygger, og brygger skal ikke være utformet slik at de fungerer som uteplasser.

e) Lovlig etablert enkeltbrygge kan tillates endret til fellesbrygge dersom følgende krav er oppfylt:

- Endringen fører til en bedret situasjon for allmennheten gjennom for eksempel redusert omfang/inngrep og samling av flere enkelbrygger til en fellesbrygge.
- Mudring er ikke nødvendig.
- Båtplassene skal tilhøre ulike båteiere.
- Det foreligger tilfredsstillende parkeringsdekning i nærheten.
- Fellesbrygge kan inneholde maksimalt 8 båtplasser for landstedbåt av normal størrelse.

Retningslinje for dispensasjonspraksis for brygger:

Ved behandling av søknad om dispensasjon for enkeltbrygger som er ulovlig etablert skal det tas utgangspunkt i bestemmelsene i denne planen. Tidspunktet hvor bryggen er etablert kan tillegges vekt i vurderingen av om det skal innvilges dispensasjon. Etablert praksis er at det kan innvilges dispensasjon for brygger som det er dokumentasjon på at er etablert før 1990. Ved en eventuell innvilgelse av dispensasjon bør det settes vilkår som sikrer at bryggen utformes i henhold til bestemmelse § 14-2 d).

§ 14-3 Småbåthavn

a) Innenfor områdene tillates felles bryggeanlegg, nødvendige moloer, mudringstiltak og tømmestasjon for septikk.
b) Innenfor S1 Rambekkvika skal det benyttes rene masser i utfyllingen i Mjøsa. Tiltaket må ivareta VA-infrastruktur i Mjøsa, og utfyllingen på planlegges og utføres slik at ledningsnettet ikke blir skadet.

§ 14-4 Fiske

Innenfor områdene tillates notdrag, garnplasser og fiskebrygge, og det tillates ikke tiltak som er til ulempe for fiskeinteressene.

§ 14-5 Naturområde

a) Områdene som er avsatt til naturområde skal være inngrepsfrie soner hvor naturmiljøet skal bevares. Det kan tillates tiltak som legger til rette for å opprettholde og forbedre forholdene for fisken. Slik tilrettelegging kan for eksempel være etablering av terskler og kulper, utlegging av store steiner, buner og gytegrus, jf. tiltaksplan for vannområde Hunnselva.
b) Mudring og etablering av kunstige sandstrender er ikke tillatt.

§ 14-6 Friluftsområde

a) Innenfor områdene tillates mudring og tilføring av sand så fremt det fremmer friluftsinteressene. Sanden skal være fast å gå på i vannet, og skal ha lavt innehold av svevepartikler.
b) Etablering av badebrygge, stupetårn, baderampe med universell utforming, fiskebrygge, og vannsklie er tillatt.
c) Utsetting av moringer for sikring av badeplass med badebøyer er tillatt.
d) Det er ikke tillatt med tiltak som er til hinder for allmennhetens friluftsliv, og det skal være åpent for fri ferdsel og fiske.

DEL III: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

KAP. 15 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER
(PBL § 11-8 a)

§ 15-1 Støysoner

a) Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal ligge til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød sone.

b) Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021.

c) Støyfølsomme tiltak skal håndteres i samsvar med støybestemmelsene i § 7-1.1.

Retningslinje for støysoner:
1. Støysonen gir en indikasjon på støynivået i framskrevet prognosesituasjon. Ved behov for detaljerte støydata må dette fremskaffes i egne støyutredninger for den konkrete planen eller tiltaket.

§ 15-2 Faresone for flom

§ 15-2.1 Flomsone langs Mjøsa

a) Innenfor fareområdet (H320_1) skal bygninger, installasjoner og anlegg i sikkerhetsklasse F2 (200- årsflom) planlegges og utformes slik at de kan tåle en 200-års flom pluss sikkerhetsmargin uten vesentlige skader, dvs. en vannstand i Mjøsa tilsvarende kote 127 m.o.h (NN2000) pluss 0,3 meter sikkerhetsmargin. Faresonen i plankartet er avgrenset basert på kote 127.

b) Tilsvarende skal bygninger, installasjoner og anlegg i sikkerhetsklasse F1 (20 års-flom) planlegges og utformes slik at de kan tåle en 20-års flom pluss sikkerhetsmargin uten vesentlige skader, dvs. en vannstand i Mjøsa tilsvarende kote 124,8 m.o.h (NN2000) pluss 0,3 meter sikkerhetsmargin.

c) Tilsvarende skal bygninger, installasjoner og anlegg i sikkerhetsklasse F3 (1000 års-flom) planlegges og utformes slik at de kan tåle en 1000-års flom pluss sikkerhetsmargin uten vesentlige skader, dvs. en vannstand i Mjøsa tilsvarende kote 128,9 m.o.h (NN2000) pluss 0,3 meter sikkerhetsmargin.

d) Tiltak må etableres over disse høydene, og/eller gjennom alternative løsninger som også kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med sikkerhetsklassene mot flom i byggteknisk forskrift. Dette skal være dokumentert i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

§ 15-2.2 Flomsone langs Hunnselva og Vismunda

a) Innenfor fareområdene (H320_2 og H320-3) langs Hunnselva og Vismunda skal bygninger, installasjoner og anlegg i sikkerhetsklasse F2 (200- årsflom) planlegges og utformes slik at de kan tåle en 200- årsflom + 20% klimapåslag + 0,5 meter sikkerhetsmargin, jf. Flomsoneberegning for Hunnselva, flomvurdering for Vismunda og NVE's retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Tiltak må etableres over disse høydene, og/eller gjennom alternative løsninger som også kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med sikkerhetsklassene mot flom i byggteknisk forskrift. Dette skal være dokumentert i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

b) Tiltak innenfor kartlagt flomsone må dokumentere eventuelle effekter på flomforholdene. Nye tiltak kan ikke øke flomfaren for tredje part, jf. vannressurslovens bestemmelser og plan- og bygningslovens § 28-1.

§ 15-2.3 Flomsone langs vassdrag - aktsomhetsområder

a) Innenfor hensynssonen (H320_4) skal det gjennomføres utredning med kartlegging og vurdering av flomfare i forbindelse med reguleringsplan og søknad om tillatelse for tiltak. Utredningen skal gi nødvendig grunnlag for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med sikkerhetsklassene mot flom i byggteknisk forskrift.

b) Kommunen kan godkjenne tiltak i sikkerhetsklasse F2 innenfor hensynssonen dersom det er planlagt og utformet slik at det kan tåle en 200-årsflom + 20% klimapåslag + 0,5 meter sikkerhetsmargin. For vassdrag mindre enn 20 km^2 skal det benyttes 40% klimapåslag for dimensjonerende korttidsnedbør. Tiltak må etableres over disse høydene, og/eller gjennom alternative løsninger som også kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med sikkerhetsklassene mot flom i byggteknisk forskrift.

c) Tiltak innenfor kartlagt flomsone må dokumentere eventuelle effekter på flomforholdene. Nye tiltak kan ikke øke flomfaren for tredje part, jf. vannressurslovens bestemmelser og plan- og bygningslovens § 28-1.

Retningslinjer for flomsoner langs vassdrag - aktsomhetsområder:

1. Kommunen kan kreve hydrologiske undersøkelser for å dokumentere flomfaren.
2. Hensynssonen er basert på NVEs aktsomhetskart for flom og avgrensningen er ikke helt nøyaktig. Avgrensningen gir en indikasjon for å vurdere om flomfaren undersøkes nærmere i forbindelse med forslag om utbygging i området. Det kan finnes arealer utenfor hensynssonen som kan være flomutsatt.

§ 15-3 Faresone for kraftlinjer - Høyspenningsanlegg

a) De store, eksisterende linjer er vist på plankartene som faresone H370, med reserverte korridorer på 150 meter, 100 meter og 60 meter bredde for henholdsvis linjer på 300 kV (kilovolt), 132 kV og linjer fra 66 kV og mindre.

b) Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner skal det framlegges en beregning på strålingsnivå.

c) Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT.

d) Tilbygg til eksisterende bygninger skal så lang mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

Retningslinje for faresone for kraftlinjer:

1. Ved planlegging av nye utbyggingsområder som berører kraftlinjer mindre enn 66 kV skal det vurderes omlegging av linjen til jordkabel. Omlegging til jordkabel skal eventuelt sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan.

§ 15-4 Faresone for skred

a) Ved regulering eller søknad om tiltak skal det dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred, jf. sikkerhetsklasser i byggteknisk forskrift.

b) Dersom det dokumenteres fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred skal nødvendige sikringstiltak planlegges og gjennomføres før kommunen kan tillate bygging.

§ 15-5 Sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann

Et område rundt Hemsangen er avsatt som sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann fordi Hemsangen hyttefelt har vannforsyning fra Hemsangen, jf. Reguleringsplan for Hemsangen hyttefelt. Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe drikkevannskvaliteten.

§ 15-6 Sikringssone ved Raufoss industripark

Annen sikringssone H_190 er angitt for å ivareta en sikkerhetsavstand i forhold til virksomheten i Raufoss industripark. Innenfor arealene i sikringssonen som er avsatt til fremtidig næringsformål (N3) skal brann og eksplosjonsfare avklares og sikres gjennom reguleringsplan. Innenfor øvrige arealer i sikringssonen som er avsatt til LNF-formål er det ikke tillatt med tiltak. Normalt arbeid i forbindelse med skog og landbruk kan utføres innenfor sonen.

§ 15-7 Faresone ved ammunisjonsdeponi i Mjøsa

Annen faresone H_390 er angitt for å ivareta en sikkerhetsavstand i forhold til ammunisjonsdeponi i Mjøsa med fare for forurensning. Innenfor faresonen er det ikke tillatt med andre tiltak enn sikringstiltak eller eventuell fjerning av ammunisjonen. Slike tiltak forutsetter nødvendige tillatelser fra Fylkesmannen og Miljødirektoratet.

KAP. 16 SONE MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR

(PBL § 11-8 b)

§ 16-1 Tilknytningsplikt for fjernvarme

a) Tilknytningsplikt for fjernvarme (PBL §§ 11-9 nr. 3 og 6, og § 27-5)
Innenfor konsesjonsområdet (H410) for fjernvarmeanlegg skal alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m^2 og bygg med oppvarmet bruksareal over 500 m^2 som gjennomgår en hovedombygging, bli tilknyttet fjernvarmeanlegget, med unntak av tiltak nevnt i tredje ledd.

Ved feltutbygging innenfor konsesjonsområdet hvor det blir bygd flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m^2, vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige. Feltutbygging er definert som rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger eller næringsbygg innenfor et geografisk avgrenset område.

Det er ikke krav om tilknytningsplikt for:

- Søknadspliktige hovedombygginger som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for lavenergiklasse 1 i NS3700 for boligbygg eller lavenerginivå i NS3701 for næringsbygg.
- Nybygg som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for passivhus i NS3700 for bolighus eller NS3701 for næringsbygg.

Den til enhver tid gjeldende versjon av standardene skal ligge til grunn for beregningen. Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten basert på dokumentasjon fra utbygger om at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme, jf. PBL § 27-5 andre ledd.

b) Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og i prosjekter som fritas fra tilkoplingsplikt, skal nullutslippsløsninger vurderes. Dette gjelder for nybygg og ved hovedombygging der samlet oppvarmet bruksareal over 500 m^2.

KAP. 17 BÅNDLEGGINGSSONER

(PBL § 11-8 d)

§ 17-1 Båndleggingssone etter lov om kulturminner

I plankartet er det vist båndleggingssone for følgende områder som er vernet etter kulturminneloven:

H730_1 Kauffeldtgården	H730_8 Øverbymarka røys
H730_2 Gjøvik gård	H730_9 Biri kirkested
H730_3 Gjøvik Stasjonsbygning	H730_10 Snertingdal kirkested
H730_4 Ramberget røys	H730_11 Bråstad gamle kirkested
H730_5 Kastad røys	H730_12 Hunn middelalderske kirkested
H730_6 Bråstad nordre røys	H730_13 Kjerkehaugen
H730_7 Berg røys	H730_14 Vardal kirkested

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, ødelegge, tildekke eller på annen måte føre til utilbørlig skjemming av kulturminnet, med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndighetene. Tiltak i båndleggingssonen må forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

Listen ovenfor er ikke uttømmende. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak må forholdet til kulturminner avsjekkes mot kulturminnedatabasen Askeladden.

§ 17-2 Båndleggingssone etter lov om naturvern

Det er ikke tillat å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene.

Følgende områder er fredet etter naturvernloven:

H720_1	Svennesvollene naturreservat	Edelløvskog
H720_2	Eriksrud naturreservat	Edelløvskog
H720_3	Lindstad naturreservat	Edelløvskog
H720_4	Bjønnhaugen naturreservat	Granskog
H720_5	Evjemyra naturreservat	Myrområde
H720_6	Øytjernet naturreservat	Barskog
H720_7	Kremmerodden naturminne	Geologi / fossiler
H720_8	Brattåshaugen naturreservat	Granskog

§ 17-3 Byggeforbudssone langs kraftledninger (H740_1)

Det er byggeforbud i båndleggingssonen, og alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

Retningslinje:
I tillegg til byggeforbudssonen er det varslingsplikt til Statnett for anleggsarbeid nærmere enn 30 meter fra ytterste strømførende ledning.

KAP. 18 SONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING

(PBL § 11-8 e)

§ 18-1 Krav om felles planlegging på **Gjøvik**stranda (H810_4)

a) For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor området undergis felles områdereguleringsplan. Området er vist med formål bybebyggelse i plankartet, og hovedformålene for området skal være boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Det kan legges til rette for begrensede arealer til forretning, som f.eks. dagligvareforretning som fungerer som nærbutikk. Planarbeidet skal sikre allmennheten ferdsel igjennom området langs Mjøsa. Løsninger avklares gjennom planarbeidet.

b) Tiltak som omfatter tilrettelegging for friluftsliv og grønnstruktur for allmennheten er unntatt fra plankravet.

§ 18-2 Krav om felles planlegging på Stensjordet (H810_3)

For å få en samlet planlegging skal alle eiendommer innenfor området undergis felles områdereguleringsplan. Planarbeidet skal vise løsninger for områdelekeplasser, grønnstruktur, veg, og det forutsettes utredninger for vann, avløp, og overvannsløsninger i området. Planarbeidet skal avklare behov for arealer til eventuell barnehage og nærbutikk, samt fremtidig løsning for kollektivtilbud.

§ 18-3 Krav om felles planlegging på Hovdetoppen (H810_2)

For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor området undergis felles reguleringsplan. Det forutsettes at den nye boligbebyggelsen og områdene på Hovdetoppen sees i sammenheng med felles infrastruktur. Nødvendig areal til offentlig tjenesteyting som høydebasseng og hovedledning for vann må sikres igjennom reguleringsplanen.

§ 18-4 Krav om felles planlegging på Kristianslund (b43 og B19 - H810_1)

For å få en samlet planlegging i området, skal hele området undergis felles reguleringsplan. Det forutsettes at den nye boligbebyggelsen på Kristianslund sees i sammenheng med vegfremføring, øvrig teknisk infrastruktur, naturmangfold og grønnstruktur. Planen skal sikre en hensiktsmessig etappevis utbygging av området.

I forbindelse med planarbeidet skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold i område b43 og B19, samt i naturområde GN1. Nasjonale og regionale naturfaglige verdier skal vektlegges og ivaretas i detaljplanleggingen.

§ 18-5 Krav om felles planlegging for Klundby og Hansvea (N4 og N5 - H810_5)

For å få en samlet planlegging i området, skal hele området undergis felles reguleringsplan. Det forutsettes at den nye næringsbebyggelsen sees i sammenheng med infrastruktur, grønnstruktur, friluftsliv og flom- og erosjonsfare. Planen skal sikre en hensiktsmessig etappevis utbygging av området. I forbindelse med planarbeidet må det gjennomføres trafikkanalyse for å avklare behov for tiltak på vegnettet inkludert kryssutbedring.

DEL IV: RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

KAP. 19 SONE MED SÆRLIGE HENSYN

(PBL § 11-8 c)

§ 19-1 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-11)

1. I områder avmerket som hensynssoner for kulturmiljø skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse og områdets særpregede miljø søkes bevart.
2. Ved tiltak innenfor dette området skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturmiljøet, og det skal redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt.
3. De listeførte kirkene Biri kirke, Vardal kirke og Gjøvik kirke er listeførte kirker av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndighetene, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).
   All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven §21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

§ 19-2 Pilegrimsleden (H570_1)

1. Pilegrimsleden går fra Oslo til Nidaros og er vist på plankartene som hensynssone på strekningen gjennom Gjøvik kommune.
2. Det kan ikke tillates tiltak som hindrer ferdsel langs Pilegrimsleden.
3. Omlegging av Pilegrimsleden forutsetter godkjenning av Nasjonal Pilegrimssenter.

§ 19-3 Bevaring av kulturlandskap (H550_1-6)

1. I områder avmerket som hensynssoner for landskap skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart.
2. Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.
3. Ved tiltak innenfor dette området skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturlandskapsmiljøet, og det skal redegjøres for hvordan disse verdiene i området skal ivaretas. Det tillates ikke tiltak som gir særlige negativer konsekvenser for kulturlandskapsmiljøet.
4. De registrerte verdiene skal ligge til grunn for saksbehandlingen av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.

DEL V: VEDLEGG

VEDLEGG 1: GJELDENDE LOVER OG REGELVERK

Nødvendige hensyn som er ivaretatt i gjeldende lov- og regelverk blir ikke gjengitt i planbestemmelsene. Relevante bestemmelser som framgår av annet lov- og regelverk blir kort beskrevet her:

Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (KML)
Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Oppland fylkeskommune v/ kulturminnemyndighetene, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd. Dette gjelder også kulturminner i strandsonen og under vann som for eksempel steinalderboplasser, helleristningslokaliteter og kulturminner tilknyttet fiske i førhistorisk tid og middelalder, jf. kulturminnelovens §§ 4 og 14.

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK-17)
Hovedformålet med forskriften er å bidra til byggverk av god kvalitet og som er i samsvar med de krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder forskrifter og arealplaner med bestemmelser. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø og helse og energi. Kravene gjelder i utgangspunktet for alle tiltak, uavhengig av om arbeidene krever saksbehandling i kommunen eller ikke. Hensyn som er tilstrekkelig ivaretatt gjennom TEK-17 inngår ikke i planbestemmelser. Krav som går utover TEK-17 er stilt i Generelle bestemmelser.

Radon
Nye bygg skal prosjekteres og utføres i henhold til enhver tid gjeldende Forskrift om tekniske krav til byggverk.

Vann- og avløpsanlegg
Vannforsynings- og avløpsanlegg skal prosjekteres og utføres i henhold til enhver gjeldende Forskrift om tekniske krav til byggverk. Anlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.

Forurensningsforskriften kap 2 - Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider
Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn, kreves det ytterligere undersøkelser og vurderinger for å klargjøre eventuelle konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser og behov for tiltak.

Naturmangfoldloven
Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn i alle offentlige beslutninger som får konsekvenser for naturverdier. Der det er mangelfulle registreringer av biologisk mangfold skal det vurderes om kunnskapsgrunnlaget er godt nok jf. § 8, og om det er grunnlag for å anvende "føre-var prinsippet" jf. § 9.

Friluftsloven

Loven sikrer allmennhetens rett til fri ferdsel og opphold i naturen, men loven angir samtidig en del plikter og hensyn som allmennheten må ivareta ved utøvelsen av friluftslivet. Ferdselsretten er knyttet til utmarksbegrepet som loven gir en definisjon av.

Vannressursloven
Inngrep/tiltak i vassdrag som berører nevneverdige allmenne interesser krever særskilt tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven (§ 8). NVE kan fastsette om et tiltak trenger slik konsesjon (§ 18). For tiltak som er tillatt etter andre særlover eller i regulerings- eller bebyggelsesplan kan NVE bestemme at tiltak ikke trenger konsesjon (§ 20).

Det skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr langs bredden av vassdrag, jf. § 11.

Jordloven
Jordloven skal beskytte arealressursene. Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det fattes vedtak av planmyndighetene om at § 9 (bruk av dyrka og dyrkbar jord) og § 12 (delingsforbud for landbrukseiendommer) skal gjelde for planområdene eller avgrense deler av dem. I de tilfeller planområdet omfatter dyrka jord, vil jordlovens § 8 om driveplikt gjelde inntil området er tatt i bruk til regulert formål.

VEDLEGG 2: DEFINISJONER

BOLIG	
Småhus	er frittliggende eller sammenbygde bolighus med møne- og gesimshøyde jf. § 9.3 og med maksimalt 4 boenheter.
Enebolig	er et hus for én husstand og med én boenhet/bruksenhet. Betegnelsen enebolig forbeholdes frittliggende hus.
Enebolig med sekundærleilighet	frittliggende bygning som er for én husstand, men som også inneholder én sekundær selvstendig boenhet/bruksenhet på inntil 60 m^2 BRA, slik at bygning til sammen har to bruksenheter
Tomannsbolig	bygning for to husstander og med to boenheter/bruksenheter. De to enhetene må være tilnærmet likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt.
Flermannsbolig	bygning med tre eller fire boenheter/bruksenheter. Bygningen kan ha én felles inngang for alle enhetene. Bygning med én felles inngang til to enheter i første etasje og to enheter i andre etasje (korsdelt firemannsbolig) defineres som lavblokk.
Kjedet bolig	betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold.
Rekkehus	tre eller flere boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang. Den enkelte boenheten betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/leilighet i rekkehus.
Bruksenhet	rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver. En bruksenhet kan ha noen eller alle av hovedfunksjonene for bolig. (jf. NS 3940)
Boenhet	En boenhet er en bruksenhet med alle hovedfunksjoner for bolig (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett). (Jf. TEK 17)
Lavblokk	Bygning med fire eller flere boenheter og med 2 til inntil 4 etasjer og felles inngang.
Høyblokk	Bygning med fire eller boenheter og flere enn 4 etasjer
Studentbolig	Bolig der det foreligger en avtale om utbygging med en organisasjon som har til formål å bygge/og eller drive studentboliger. Studentboliger må være tinglyst til dette.
Omsorgsbolig	boliger det foreligger en avtale med kommunen for minimum 8 år om drift av slike boliger. Omsorgsboliger må være tinglyst til dette.
Nærområde	Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende veg innenfor en avstand på 100 meter fra tomtegrensen. I områder med kvartalsbebyggelse inkluderer nærområdet også eiendommene i hele kvartalet.

Tettbygd strøk	Områder innenfor bestemmelsesområde 1 i plankartet, som er delt inn i delområde 1_1, 1_2 og 1_3. Tettbygd strøk er illustrert i § 9-3.1, og omfatter Gjøvik byområde, Biri, Breiskallen og Bybrua.
Spredtbygd strøk	Områder utenfor bestemmelsesområde 1 i plankartet.

VAREHANDEL (jf. § 7.10)	
Handelsvirksomhet	all form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere.
Kjøpesenter	detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som blir etablert, drevet og fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomheter som er lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.
Plass- og transportkrevende varehandel	handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.
Storvarehandel	handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er møbler, hvitevarer, brunevarer, og deler og utstyr til motorkjøretøy, og hvor virksomheten er over 1500 m^2 BRA.

FASTSETTING AV GRAD AV UTNYTTING	
Bebygd areal (BYA)	beregnes etter Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkerings arealet inngår i beregningsgrunnlaget med 18 m^2 pr plass der parkeringskravet ikke er løst i garasje/carport. Bebygd areal på en tomt skrives m^2 -BYA og angis i hele tall.
Prosent bebygd areal (%-BYA)	angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet. Prosent bebygd areal skrives %-BYA og angis i hele tall.
Bruksareal (BRA)	Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m^2-BRA og angis i hele tall. Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Planbestemmelsene i reguleringsplan skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting.
Prosent bruksareal (%-BRA)	Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal og tomtearealet. Prosent bruksareal skrives %-BRA og angis i hele tall.

LANGTIDSPLAN 2018

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020 -2032

PLANBESKRIVELSE

GJØVIK KOMMUNE

Sektor for Samfunnsutvikling

Vedtatt 29. oktober 2020

INNHOLDSFORTEGNELSE:

1. INNLEDNING 5

1.1 Hensikten med kommuneplanen 5

2. PLANGREP 6

2.1 Gjøvik skal bli mer by 6

2.1.1 Byutvikling og fortetting 6

2.1.2 Flerkjernestruktur – senterstruktur 8

2.1.3 Kulturminner og bygningsvern 10

2.1.4 Sykehustomt 11

2.2. Gjøvik skal være en attraktiv universitetsby 12

2.2.1 Campusutvikling 12

2.2.2 Sammenknytting av campus og sentrum 12

2.2.3 Studentboliger 13

2.3 Gjøvik skal drive offensiv næringsutvikling 14

2.3.1 Næringsutvikling 14

2.3.2 Handel 15

2.3.3 Landbruk 17

2.3.4 Turisme 17

2.3.5 Veg og baneforbindelser 17

2.3.6 Kollektivknutepunkt 19

2.3.7 Parkering 19

2.4 Gjøvik skal være ledende miljø- og klimakommune 21

2.4.1 Klima- og miljøvennlig transportsystem og utbyggingsmønster 21

2.4.2 Bærekraftig utbygging og energiløsninger 22

2.4.3. Bevare viktige naturområder og naturressurser 24

2.5 Gjøvik skal ha velferd, trygghet og livskvalitet 27

2.5.1 Barn og unges interesser 27

2.5.2 Folkehelse og inkludering 27

2.5.3 Offentlig og privat tjenestetilbud 29
2.5.4 Risiko og sårbarhet 29
2.5.5 Stedsutvikling 29
2.5.6 Universell utforming 30

3. PLANBESKRIVELSE 31

3.1 Bebyggelse og anlegg 31
3.1.1 Boligbebyggelse 31
3.1.2 Fritidsbebyggelse 35
3.1.3 Sentrumsformål 36
3.1.4 Forretninger 39
3.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting 40
3.1.6 Fritids- og turistformål 42
3.1.7 Råstoffutvinning 43
3.1.8 Næringsbebyggelse 43
3.1.9 Idrettsanlegg 45
3.1.10 Grav og urnelund 46
3.1.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 46
3.1.12 Annen nærmere angitt bebyggelse – bybebyggelse 47
3.1.13 Annen nærmere angitt bebyggelse – kommunaltekniske anlegg 47

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 47
3.2.1 Veg 47
3.2.2 Bane 47
3.2.3 Parkeringsplasser 48
3.2.4 Hovednett for sykkel 48
3.2.5 Kollektivknutepunkt 50

3.3 Grønnstruktur 50
3.3.1 Grønnstruktur 50
3.3.2 Naturområder 51
3.3.3 Friområder 53
3.3.4 Parkområder 54

3.4 Forsvaret 55

3.5 Landbruks-, natur-, og friluftsformål (lnf) 55

3.5.1 Lnf- landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet 55
3.5.2 Lnf-areal for spredt boligbebyggelse 56
3.5.3 Lnf-areal for spredt fritidsbebyggelse 56

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 57
3.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 57
3.6.2 Småbåthavn 58
3.6.3 Fiske 58
3.6.4 Naturområder 58
3.6.5 Friluftsområder 58

3.7. Hensynssoner 59
3.7.1 Støysone 59
3.7.2 Faresone for flom 59
3.7.3 Faresone for høyspentledninger 59
3.7.4 Faresone for skred 60
3.7.5 Sikringssone for vannforsyning 60
3.7.6 Sikringssone ved Raufoss industripark 60
3.7.7 Faresone ved ammunisjonsdeponi i Mjøsa 60
3.7.8 Infrastruktursone med tilknytningsplikt for fjernvarme 60
3.7.9 Båndleggingssone etter kulturminneloven 61
3.7.10 Båndleggingssone etter naturvernloven 61
3.7.11 Båndleggingssone – byggeforbudsone langs kraftledninger 62
3.7.12 Hensynssone for landskap 62
3.7.13 Hensynssone for kulturmiljø 63
3.7.14 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging 64

4. PROSESS, FØRINGER OG PLANDOKUMENTER 65
4.1 Planprosess og medvirkning 65
4.2 Viktige føringer 66
4.3 Plandokumenter og kunnskapsgrunnlag 67
4.4 Naturgitte betingelser 69

1. INNLEDNING

1.1 Hensikten med kommuneplanen

Visjonen for kommuneplanens samfunnsdel er *Universitetsbyen Gjøvik – ledende i bærekraftig vekst og utvikling*. Dette er visjonen som blir lagt til grunn for identitetsbygging og arbeid for utvikling av gjøviksamfunnet og Gjøvik kommune. Hvordan arealene blir benyttet er av stor betydning i denne sammenheng. Denne bruken vil alltid være en avveining mellom bruk og vern, mellom ønsker og faktiske muligheter.

Kommuneplanen er derfor et viktig redskap for å planlegge langsiktig og se disse elementene i sammenheng. I kommuneplanens samfunnsdel er det tatt stilling til Gjøviks langsiktige mål og strategier. Kommuneplanens arealdel på sin side fanger opp disse samfunnstrekkene og redegjør for hvilke konsekvenser dette får for arealbruken i kommunen. Plankartet med bestemmelser er et juridisk bindende dokument.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene i kommuneplanens samfunnsdel, og da spesielt de langsiktige arealstrategiene. Følgende overordnede plangrep er prioritert for å tilrettelegge for ønsket samfunnsutvikling:

- Gjøvik skal bli mer by – et urbant og attraktivt regionssenter ved Mjøsa.
- Gjøvik skal være attraktiv universitetsby – med teknologikompetanse og innovasjonskraft.
- Gjøvik skal drive offensiv næringsutvikling – for bedriftsetableringer og arbeidsplassvekst.
- Gjøvik skal være ledende miljø- og klimakommune – kjent for bærekraftige prioriteringer.
- Gjøvik skal ha velferd, trygghet og livskvalitet – med gode kommunale tjenester og tilbud.

Hensikten med kommuneplanen er å sikre en helhetlig og forsvarlig arealutnytting som skjer i samspill med de langsiktige utviklingstrekkene kommunen står ovenfor. Gjennom denne revisjonen av kommuneplanen ønsker kommunen å justere og konkretisere arbeidet som ble lagt ned i kommuneplanen fra 2014.

Det er nye hensyn som har kommet til, og nye prioriteringer man ønsker å følge opp. Spesielt viktig i denne sammenheng er det faktum at Gjøvik har blitt en universitetsby. Beslutningen om at Mjøssykehuset skal ligge ved Mjøsbrua er også viktig å følge opp i planen. Utover dette er det pågående prosess med konseptvalgutredning for RV.4 og Gjøvikbanen, og spennende utviklingsplaner for Huntonstranda og Hovdetoppen. I løpet av planperioden har kommunen vedtatt ny kommunedelplan for klima med et høyt ambisjonsnivå. Oppfølging av klimaplanen er derfor et viktig tema i denne revisjonen.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til effektive og gode plan- og byggesaksprosesser.

2. PLANGREP

2.1 Gjøvik skal bli mer by
- et urbant og attraktivt regionsenter ved Mjøsa

Hovedmål:
Gjøvik ønsker å ha kompakte, attraktive og levende bysentrum og bydelssentre. Arealer for boliger, arbeidsplasser, handel og serviceinstitusjoner bør bli bygd ut med differensiert, men høy tetthet og ligge nært kollektivknutepunktene, slik at de ulike funksjonene er tilgjengelige for flest mulig i gang- og sykkelavstand, med bane og/eller buss, jf. ATP Gjøvik.

2.1.1 Byutvikling og fortetting

De overordnede grepene for byutvikling er forankret i Byvisjon 2030. Byvisjon 2030 er en samordnet areal- og transportstrategi for utviklingen av Gjøvik, som ble utarbeidet i ATP-prosjektet i 2011.



Figur 1: Illustrasjon fra Byvisjon 2030.

Gjøvik kommune skal være en ledende miljø- og klimakommune. En samordnet og ambisiøs bolig-, areal- og transportplanlegging er en forutsetning for å sikre en bærekraftig utvikling av kommunen. Dersom Gjøvik skal nå målet må bolig-, areal-, og transportplanleggingen være fremtidsrettet.

Det er nødvendig med tettere arealutnyttelse og kortere avstander. Det bidrar til at det blir enklere å gjøre miljøvennlige valg i hverdagen. Samtidig blir behovet for å ta i bruk nye områder redusert, og det blir mulig å sikre landbruksområder, friluftsområder og naturverdier.

Fortetting er en sentral strategi for byutviklingen som gir flere positive effekter. Korte avstander gjør det enklere for flere å være aktive i hverdagen siden flere kan gå og sykle til sine daglige gjøremål. Flere bor tett på kollektivtilbudet, og biltrafikken blir redusert. I sum gir dette positive konsekvenser for klima, miljø og folkehelsen. Byen skal derfor bygges innover med fortetting og utfylling av ledige arealer for å skape 1000-metersbyen.

Unødvendig biltrafikk i sentrum skal unngås, og det skal legges til rette for sentrumsparkering tett på sentrumskjernen.

Utfordringen er å legge til rette for å fortette på en måte som er tilpasset Gjøvik. Å fortette i Gjøvik-skala tar hensyn til byens størrelse, natur, historie, eksisterende bebyggelse og vekstpotensial. Fortetting må skje med kvalitet slik at byen blir attraktiv å leve og oppholde seg i. Gjøvik by skal være et attraktivt regionsenter i Gjøvik-regionen og i Mjøsbyen med et urbant preg. Utvikling av urbane byrom, sosiale møteplasser i bakgårder, høy kvalitet på arkitektur og byromsutforming, flerbruk av bygninger, forretnings- og bevertningslokaler på gateplan, og prioritering av gående og syklende skal bidra til at Gjøvik får et mer urbant preg. Kvalitetene ved verneverdige bygg og kulturmiljøer skal også vektlegges i byutviklingen slik at den historiske identiteten til byen blir videreført.

Gjøvik sentrum skal være tyngdepunktet i kommunen for handel, tjenester, arbeidsplasser, kulturtilbud, boliger, og urbane møteplasser og byrom.

Hunnselva går igjennom sentrum, og det er kort avstand til Mjøsa. Disse naturkvalitetene skal utnyttes i den videre byutviklingen. Sentrum skal knyttes bedre sammen med Mjøsa og Hunnselva. Det er gjennomført en arkitektkonkurranse for Mjøsstranda/Huntonstranda, og disse områdene skal utvikles som en del av sentrum. «Byen ved vandet» utviklet av Urban Power ble vinneren av arkitektkonkurransen, og idéer fra forslaget vil bli benyttet i den videre planleggingen av området.



Figur 2: Illustrasjon fra «Byen ved vandet»

Funn av metangass innenfor dette området medfører behov for nye vurderinger knyttet til fremtidig bruk av arealet, både i forhold til kortsiktig og langsiktig bruk av området.

Det er nødvendig å gjennomføre tiltak som bidrar til å bygge ned barrierene RV.4 og Gjøvikbanen som ligger mellom sentrum og Mjøsa. Løsningsalternativer blir utredet i mulighetsstudie for RV.4 gjennom byen, og blir sentrale plantema i en ny sentrumsplan og områdeplanen for Huntonstranda.

Hunnselva skal utnyttes til byutviklingstiltak som en gjennomgående blågrønn åre mellom Hunndalen og elveoset ved Mjøsa med elvepromenade med innslag av kunst og kultur. Utvikling av Farverikvartalet er et viktig grep for å knytte byen nærmere Hunnselva.

Strategier:

- Det er innarbeidet egen bestemmelse om *byform* i § 7-3 med viktige prinsipper for utvikling av byen.
- Den indre sentrumssonen er angitt med sentrumsformål, og skal bidra til å skape 1000-meters byen. Kjøpesenteret CC og områdene ved Gjøvik skysstasjon er innarbeidet i sentrumsformålet.
- Den ytre sentrumssonen er angitt med nytt formål i plankartet – bybebyggelse. I gjeldende plan var det en differensiert formålsbruk i denne sonen. Bybebyggelse er et egnet formål for disse områdene som skal ha en bymessig struktur og karakter. Formålet omfatter både byutviklingsområdene på Huntonstranda/Mjøsstranda og eldre kvartalsbebyggelse som omkranser sentrumskjernen. Byutviklingsområdene ved Mjøsa skal bidra til at byen blir knyttet bedre mot Mjøsa, uten at sentrum blir forflyttet.

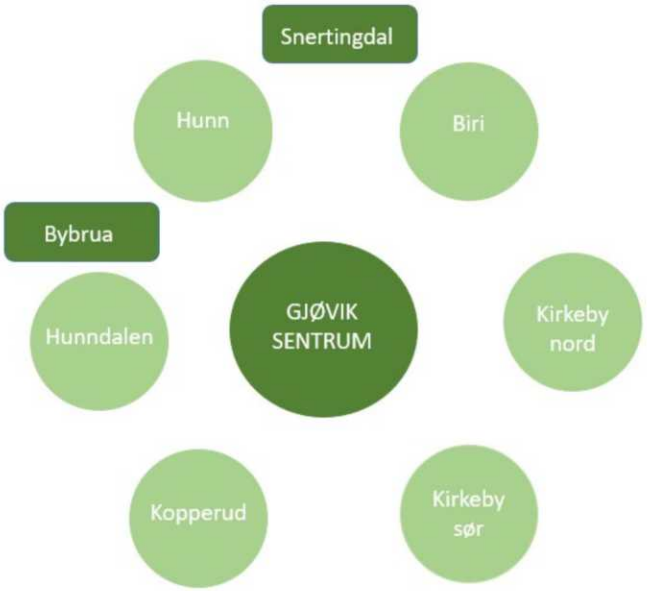
Videre arbeid:

- Utarbeide sentrumsplan som inkluderer revisjon av verneplan for Gjøvik sentrum
- Avklare innhold i kulturhus og lokalisering
- Avklare utviklingsmulighetene på Huntonstranda
- Utarbeide områdereguleringsplan for Huntonstranda
- Sluttføre arbeidet med strandsoneplanen, jf. kap. 2.4.3

2.1.2 Flerkjernestruktur – senterstruktur

Flerkjernestrukturen for Gjøvik er definert slik figuren under viser. Dette er senterstrukturen i kommunen. Gjøvik sentrum er «hovedkjernen» som regionalt senter. Det er flere mindre «kjerner» rundt, og dette er bydelssentre, lokalsenter og nærsentre. Denne strukturen skal bidra til at flest mulig skal kunne gå og sykle i hverdagen til sine daglige gjøremål.

I plankartet er de ulike sentrene vist som sentrumsformål, med tilhørende bestemmelser i § 9-5. Flerkjernestrukturen er definert i § 7-10 i bestemmelsene.



Figur 3: Illustrasjon av flerkjernestruktur

Regionalt senter:
Gjøvik er et regionalt senter i Gjøvik-regionen, og er definert som regional by i ATS-Mjøsbyen. ATS-Mjøsbyen er en helhetlig, langsiktig og bærekraftig areal- og transportstrategi for Mjøsbyen som omfatter 10 kommuner. Gjøvik sentrum skal være tyngdepunktet for aktivitet og utvikling, og skal betjene befolkningen i kommunen, besøkende fra regionen og turistene. Byen skal utvikles med et levende bymiljø med høy bokvalitet, og et bredt tilbud innen arbeidsplasser, handel, service, bevertning, offentlige tjenester, kultur med mer. Som regionsenter i Gjøvik-regionen og regional by i Mjøsbyen, skal Gjøvik tilby varierte arbeidsplasser, utdanningsmuligheter og andre tilbud. Indre sentrumssone i Gjøvik er angitt som sentrumsformål, og ytre sentrumssone er vist med formål bybebyggelse i plankartet.

Bydelssentre:
Hunn, Hunndalen, Kirkeby sør, Kirkby nord og Kopperud er bydelssentre som ligger rundt Gjøvik sentrum. Dette er sentrum i de ulike bydelene, og skal primært dekke servicebehovet for bydelen. Bydelssenteret skal normalt ikke ha et influensomland ut over dette. Disse sentrene har et dagligvaretilbud, og kan også ha et mindre utvalg av bransjehandel, ulike typer offentlig og privat service.

Hunn er lagt inn som nytt bydelssenter ved denne revisjonen slik at det også er et definert bydelssenter i Nordbyen.

Lokalsenter:
Biri er lokalsenter for handel, tjenester som er dimensjonert for et større lokalområde rundt Biri. Etablering av Mjøssykehuset ved Mjøsbrua vil gi generere vekst i nærområdet, og dette vil påvirke utviklingen på Biri. Biri har en strategisk viktig plassering i Innlandet tett på E6, og det er viktig å legge til rette for både nærings- og boligutvikling der.

Nærsenter:
Bybrua og Snertingdal er nærsentre som skal tilby et begrenset tilbud av varer og tjenester for nærområdet.

Nærsentre var ikke definert i forrige kommuneplan, og er lagt inn nå for å komplettere

flerkjernestrukturen. Bybrua er et vekstområde med jevn utbygging av nye boliger, og nærbutikken er et viktig nærservicetilbud. Snertingdal er definert som nærsenter i stedet for lokalsenter fordi det ikke er et tettsted i henhold til SSB sin definisjon.

De ulike sentrene er nærmere omtalt i kap. 3.1.3.

2.1.3 Kulturminner og bygningsvern

Kvalitetene ved verneverdige bygg og kulturminner skal vektlegges i utviklingen av byen og kommunen. Kommunedelplan for bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling av Gjøvik sentrum (verneplanen) fra 1998 er en sentral plan for å ivareta den verneverdige bebyggelsen. Den angir en differensiert vernegrad for bebyggelsen i byen, og bestemmelsene gir nærmere føringer for forvaltningen av disse områdene og bygningene. Byen har mistet en rekke bygg med vernegrad etter 1998 ved brann eller i transformasjonsprosjekter der eksisterende bygg er tillatt revet. Det er et behov for å revidere verneplanen, herunder evaluere grepene i planen, vurdere vernegraden til enkelte bygg og om det er andre bygg som bør få vernegrad. Arbeidet med å revidere verneplanen skal inngå i arbeidet med en ny sentrumsplan for Gjøvik.

I kommuneplanforslaget er det innarbeidet en rekke planbestemmelser og retningslinjer i § 7-4 som skal bidra til å sikre at kulturminner og bygningsvern blir ivaretatt. Det er blant annet innført en egen bestemmelse i § 7-4 e) med krav om antikvarisk tilstandsrapport før kommunen kan tillate å rive bygg som kommunen anser som verneverdig. Denne bestemmelsen er innarbeidet på bakgrunn av vedtaket av reguleringsplan for Skolegata 8.

Automatisk fredete kulturminner
Kulturminner fra 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av lov om kulturminner §§ 4,6 og 8. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649.

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner som ikke erkjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter (kulturminneloven § 8). Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning (Oppland fylkeskommune).

Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles i forbindelse med eventuell reguleringsplan, og man må sende alle reguleringsplaner til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til uttalelse.

For øvrig vises til www.askeladden.no hvor alle kjente kulturminner er registrert.

Bygningsvern
Det er utført SEFRAK (SEkreteriatet For Registrering Av faste Kulturminner i Norge) - registrering for hele kommunen. Supplering vil etter hvert bli nødvendig. Utenom de registrerte objektene finnes også mange enkelthus og miljøer som er av interesse med tanke på vern. Disse kan ha aldersverdi, er bygningshistorisk interessante, vakre i seg selv, spesielt fint lagt i landskapet, har kultur-, industri- eller sosialhistorisk interesse osv.

I Gjøvik er det en rekke kirker og kirkegårder av eldre og nyere dato. Det er viktig å bevare miljøet ved og i tilknytning til disse, slik at de framstår som verdige og tjenlige til de formålene de skal betjene. Disse er vist som båndleggingssoner for kulturminner.

Både innenfor byggeområdene og i LNF-områdene er det et betydelig antall verneverdige enkeltbygninger og bygningsmiljøer. Utover dette er det mange bygninger som er regulert til område for bevaring, og i de tilfellene gir reguleringsplanen føringer for forvaltning av bygningene.

Tekniske kulturminner
Interessen for å ta vare på sporene fra den tekniske utviklingen, som har vært så grunnleggende for vårt moderne samfunn, er stigende. I kommunen finnes bruer, veganlegg, kverner osv. som bør registreres og vurderes for et eventuelt vern.

Gjøvik er en by med lange industritradisjoner, og det er en del teknisk-industrielle kulturminner spesielt langs Hunnselva. Mustad fabrikker, Gjøvik støperi og Holmen Brænderi utgjør viktige elementer i dette kulturmiljøet. I planen er det lagt inn hensynssoner for bevaring av kulturmiljø for områdene som er registrert i Riksantikvaren sitt NB-register. Dette er nærmere omtalt under pkt. 3.7.9.

2.1.4 Sykehustomt
Det er vedtatt at det nye Mjøssykehuset skal bygges ved Mjøsbrua. Aktuelle lokaliseringssteder skal utredes nærmere av Sykehus Innlandet før selve tomtevalget gjøres. Etter offentlig ettersyn av planen er tidligere forslag til sykehustomt ved Vismunda på Biri tatt ut av planen. Arealet er i stedet prioritert til næringsformål. Samtidig prioriterer Gjøvik kommune Gjøvik sykehus som akuttsykehus.

2.2. Gjøvik skal være en attraktiv universitetsby - med teknologikompetanse og innovasjonskraft

Hovedmål:
Universitetsbyen Gjøvik skal være et attraktivt studiested, der kommunen er pådriver for å utvikle samhandlingen mellom NTNU, Fagskolen i Innlandet, næringslivet og sin egen virksomhet. Gjøvik skal utnytte statusen som universitetsby til å spre vekstimpulser. Videre planlegging og utbygging av Gjøvik by skal legge til rette for studentboliger, mulighet for kultur og fritidsaktiviteter – med synliggjøring av studentene i sentrums- og samfunnsliv.

2.2.1 Campusutvikling

Campus er et sentralt område i universitetsbyen Gjøvik, og det har vært stor planaktivitet for området de siste årene. Områdereguleringsplanen for Campus ble godkjent i 2014, og endret med vedtak i 2018. Campus skal utvikles ved å fortette og sammenkoble langs en sentralakse. Dette gir rom for å utvide bygningsmassen betydelig, samtidig som man styrker forholdet mellom Fagskoleområdet og NTNU. I tillegg er det lagt inn et torg ved NTNU som skal være et sentralt knutepunkt og fellesområde for hele Campus.



Biltrafikken og parkeringsplassene er flyttet til randsonen av området, og det er lagt til rette for å etablere felles parkeringsanlegg. Det er lagt vekt på løsninger som gjør at en betydelig andel av studentene og de ansatte kan bytte ut bilen som transportmiddel til gange, sykkel og kollektivtrafikk. Campus er knyttet til hovednettet for sykkel, og i tillegg har planen lagt til rette for å bygge om Teknologivegen og Berghusvegen.

Campus ligger tett inntil Mustad næringspark, og forholdene ligger godt til rette for å skape synergieffekter mellom disse områdene. Samlokalisering av kompetansebedrifter, forskningsmiljøer og Campus gir gode rammebetingelser for økt innovasjonskraft.

2.2.2 Sammenknytting av campus og sentrum

Campus ligger tett på Gjøvik sentrum, og avstanden fra torget på Campus til skysstasjon er kun 1000 meter målt i luftlinje. Kommunen skal bidra til å styrke sammenknytningen mellom Campus og sentrum slik at avstanden oppleves som kortere enn den gjør i dag. Dette skal bidra til at flere velger å gå og sykle mellom Campus og sentrum slik at det blir flere grønne reiser til Campus. Det er også ønskelig at studentene skal benytte byen mer, og at koblingen mellom Campus og kompetansemiljøet i byen blir tettere.

Utbygging av studentboliger i Røverdalen vil fylle et område som i dag er preget av overflateparkering. Prosjektet er et strategisk viktig fortettingsprosjekt som knytter Campus og sentrum sammen. I tillegg er det behov for flere infrastrukturtiltak for å legge til rette for gående, syklende og kollektivtrafikk. Heimdalsgate skal oppgraderes som gang- og sykkelforbindelse mellom Campus og sentrum i forbindelse med utbygging av

studentboligene i Røverdalen. Utbedring av Berghusvegen og Teknologivegen blir ferdigstilt i 2019. Dette bedrer forholdene for gående og syklende på strekningen samtidig som bybussene vil betjene Campus med hyppige avganger. I tillegg er det behov for en sammenhengende sykkelrute mellom Campus og Hans Mustadsgate uten krevende stigningsforhold. Det er vist en korridor for gang- og sykkelbro i forslaget til områdereguleringsplan for Mustad-Kallerud.

2.2.3 Studentboliger

Studenttallene i byen har hatt god vekst de siste årene. Det er forventet videre vekst og NTNU opplever gode søkertall. Dette utløser behov for flere studentboliger.

Et betydelig antall private boliger i nærheten av Campus har over tid blitt tatt i bruk som hybelhus. Dette har bidratt til å dekke et behov for studentboliger i byen. Samtidig byr dette på enkelte utfordringer i etablerte villaområder. Det er derfor innarbeidet en planbestemmelse med søknadsplikt for etablering av hybelhus, jf. § 9-3.3.

Gjøvik kommune skal legge til rette for å etablere attraktive studentboliger med god bokvalitet og gode møteplasser. Nye studentboliger skal i hovedsak etableres på aksen Campus - Gjøvik sentrum. Reguleringsplanen for Campus Gjøvik åpner for opp mot 300 nye studentboliger. Studentsamskipnaden i Trondheim (Sit) har fremmet forslag om detaljregulering for Røverdalen med ca. 230 studentboliger, og dette prosjektet vil bidra til at flere studenter bor i sentrum. I planperioden vil det være behov for ytterligere studentboliger, og det er flere private aktører som ønsker å utvikle studentboliger i sentrum. Dette er viktige supplement til de boligene som Sit kan tilby. Det er også utarbeidet er forslag til områderegulering for Mustad-Kallerud, som ligger i umiddelbar nærhet til Campus. Dette forslaget åpner også for å etablere et betydelig antall studentboliger. Realisering av flere av disse utbyggingsprosjektene vil styrke tilbudet av studentboliger. Det løpende behovet for studentboliger i den kommende planperioden vil bli løst gjennom nye detaljreguleringsplaner, og ved å gjennomføre prosjekter som allerede er regulert. Det er derfor ikke utredet konkrete nye utbyggingsområder for studentboliger ved denne revisjonen av kommuneplanens arealdel.

Det er innarbeidet egne bestemmelser for studentboliger for å stimulere til økt utbygging av denne boligtypen. Parkeringskravene for studentboliger er redusert, og dette kan bidra til et redusert kostnadsnivå som gjør det mulig å realisere prosjekter innenfor de statlige tilskuddsrammene. I tillegg er egne bestemmelser om felles uteoppholdsarealer for studentboliger.

2.3 Gjøvik skal drive offensiv næringsutvikling - for bedriftsetableringer og arbeidsplassvekst

Hovedmål:
Gjøvik kommune skal være en næringsfremmende kommune, hvor en offensiv og positiv holdning til næringsutvikling og det å tilrettelegge for etablering av bedrifter og arbeidsplasser skal prege kommunens arbeid. Bedriftene skal bli tilbudt næringsarealer med attraktiv beliggenhet der rett virksomhet er lokalisert på rett sted. Veg- og baneforbindelser skal være gode - internt i Gjøvikregionen og Mjøsbyen, mot Gardermoen og til hovedstadsområdet.

2.3.1 Næringsutvikling

Lokalisere
Tilgang til arealer/lokaler og rett plassering av disse, er en av stor betydning for næringsutviklingen i kommunen. Generelt blir lokalisering av ulike type næringsvirksomhet styrt etter ABC-prinsippene. Det innebærer at virksomheter som har mange besøkende og/eller mange ansatte lokaliseres i sentrum, med god tilgang til kollektivtransport. Virksomheter med få ansatte og få besøkende, gjerne arealkrevende virksomheter som lager og industri, kan lokaliseres i mer bilbaserte områder lenger bort fra sentrum, men tett på hovedvegnettet. Disse prinsippene har formet planforslaget, og er nærmere omtalt i kap. 3.1.8.

Fortette og transformere
Et viktig grep er å legge til rette for å vitalisere og videreutvikle eksisterende avsatte områder. Dette er i tråd med hovedgrepet i planen om å fortette. Ved å utnytte de eksisterende områdene bedre blir behovet for å ta i bruk nye arealer redusert, og det er også en økonomisk rasjonell løsning. Å fortette innenfor eksisterende områder kan skje gjennom å endre reguleringsplaner, eller gjennom enkeltsaksbehandling i kurante tilfeller.

Det å transformere næringsområder er også et viktig grep. Når industrivirksomhet flytter, som f.eks. i Mustad næringspark, gir det mulighet for å transformere området til annen næringsvirksomhet. Etter hvert som byen har vokst har enkelte næringsområder som tidligere lå i utkanten blitt omkranset av boligområder. Vekstmulighetene i disse næringsområdene er begrenset, og både nye og eksisterende virksomheter kan få behov for større arealer. Det er aktuelt å flytte disse virksomhetene til nye og mer egnede områder tett på hovedvegnettet der det er større vekstmuligheter. De gamle næringsarealene ligger relativt sentrumsnært og har en attraktiv beliggenhet for både nye virksomheter og boliger. Kommunen har lagt til rette for å transformere næringsarealer på Rambekk gjennom enkelte reguleringsplaner der boliger erstatter gamle næringsbygg. Dette er en type transformasjon som vi aktivt skal legge til rette for i reguleringsplaner da det bidrar til å utnytte eksisterende sentrumsnære byggeområder på en god måte. God tilgang til attraktive, nye næringsarealer er en viktig forutsetning for at det skal skje en positiv transformasjon.

Biri har en strategisk plassering i Innlandet tett på E6 og Mjøsbrua. I de langsiktige arealstrategiene er det fremhevet at Biri-området skal utvikles i næringssammenheng. Det er behov for nye arealer tett på Biri.

I planforslaget er det derfor prioritert å legge inn flere nye næringsområder, jf. kap. 3.1.8.

Næringsklynger
Samlokalisering av flere virksomheter i samme bransje, eller virksomheter som utnytter hverandre sin kompetanse eller produkter, bidrar til positive synergieffekter. Næringsaksen Gjøvik-Raufoss er et viktig satsingsområde for næringsutvikling. Raufoss industripark er en slik typisk næringsklynge, og planforslaget legger til rette for å videreutvikle industriparken. Kommunegrensen mellom Gjøvik kommune og Vestre Toten kommune er justert fra 1.7.2020, og industriparken er nå overført til nabokommunen.

Det å koble sammen NTNU og andre kompetanse- og næringsmiljøer i Mustad næringspark, gir også muligheter for synergieffekter. Områdereguleringsplan for Mustad-Kallerud har vært ute til offentlig ettersyn, og har til hensikt å skape en spennende ny bydel tett på NTNU/Campus. Arbeidsplassvekst er et sentralt mål i kommuneplanens samfunnsdel, og samlokalisering legger til rette for både innovasjon og entreprenørskap.

Gjøvik kommune er en aktiv tilrettelegger av nye næringsarealer. Skjerven næringspark er et satsingsområde i den kommende planperioden. Hunton sin nye fabrikk for trefiberisolasjon er allerede bygd i området, og kommunen skal utvikle deler av området til en biobasert smart industripark (bioSIP). BioSIP er et forsknings- og utviklingsprosjekt som har som mål å skape en biobasert næringsklynge på Skjerven. Intensjonen er at prosjektet skal skape merverdier for bedrifter som etablerer seg i området gjennom en delingskultur der man utnytter overskuddsenergi og biprodukter fra hverandre.

Nye næringer
Ny teknologi gir muligheter for å utvikle ny næringsvirksomhet. NTNU bidrar til at Gjøvik har et tungt kompetansemiljø, og forholdene ligger til rette for næringsutvikling innen f.eks. IKT-sikkerhet og velferdsteknologi. Nye reguleringsplaner for Campus og Mustad næringspark gjør det mulig å videreutvikle området.

2.3.2 Handel
Status:
Regional planbestemmelse for lokalisering av varehandel og gjeldende kommuneplan er i stor grad samordnet. Varehandel er en bransje som endrer seg raskt. Bransjeglidning har vært en tydelig trend over lengre tid, gjerne i form av store forretninger som etablerer seg utenfor sentrum med vareutvalg fra mange varegrupper. Netthandelen øker, og dette bidrar til stagnasjon og nedgang i omsetningen i tradisjonelle sentrumsbutikker.

I revisjonsarbeidet er det gjennomført en analyse av varehandel og senterstruktur. Analysen dokumenterer utviklingen i kommunen de siste årene, omtaler trender og utfordringer med utgangspunkt i føringene i gjeldende kommuneplan. På bakgrunn av endringene i handelen er det påpekt i analysen at behovet for å øke handelsarealet er begrenset. Netthandelen vil ta mye av veksten på bekostning av deler av butikkhandelen, og det vil oppstå behov for arealer til lager og logistikk.

En betydelig andel av handelen skjer i Gjøvik sentrum og på CC Gjøvik, men omsetningen der stagnerer. I de senere årene har veksten i omsetning i handelsområder utenfor sentrum vært stor. Dette henger sammen med utviklingen av Kallerud handelspark og etableringene i bydelssenteret Kirkeby nord. Etableringer som COOP, Jula, Power, Biltema, XXL, Rusta og Elkjøp er butikker som trekker kunder både fra et lokalt og regionalt handelsomland.

Et annet utviklingstrekk er at bransjer samler seg innenfor samme område. Damstedet i Hunndalen er et typisk eksempel hvor et større antall bilforretninger er samlokalisert og utgjør et tyngdepunkt for bilhandel i Innlandet.

Ledige forretningslokaler i Gjøvik sentrum er en utfordring. Sentrumshandelen er en viktig del av et urbant og attraktivt sentrum med byliv. For å ikke tappe bysentrum for tradisjonell sentrumshandel, er det behov for å styre omfanget av varehandel som kan tillates utenfor sentrum.

Uavhengig av beliggenhet, er det viktig å vektlegge gode trafikale forhold både for kunder og varetransport, gode parkeringsforhold, og god tilgjengelighet til kollektivtilbud og gang- og sykkelveger.

Mål:
- Gjøvik skal være et sterkt regional handelssenter, med et levende og attraktivt sentrum.
- Varehandelen skal så langt det er mulig lokaliseres i bysentrum, bydelssentre, lokale handelssentre eller nærsentre.
- Varehandel som ikke er egnet i sentrumsområder på grunn av plass- og transportbehov skal lokaliseres i definerte områder tilknyttet bysentrum, bydelssentre eller lokale handelssentre.

Strategier:
Kommunen ønsker å styre lokalisering av varehandel til definerte sentre, jf. senterstruktur. I tillegg er det definerte forretningsområder som skal fungere som avlastningsområder for plass- og transportkrevende varehandel, samt to etablerte områder for storvarehandel. Kommuneplanen legger til rette for å utvikle de etablerte handelsområdene i tillegg til sentrum, samtidig som vi ikke skal spre handelen ytterligere.

For å kunne styre lokaliseringen av varehandelen, er det innført en fellesbestemmelse i § 7-10 som omtaler handel og kjøpesenter. Den bygger videre på regional planbestemmelse fra Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland. Flerkjernestrukturen i kommunen er definert i § 7-10.2. En senterstruktur som blant annet er sentral for lokalisering av varehandel er omtalt nærmere i kap. 2.1.2.

§ 7-10.1 inneholder definisjoner av sentrale begreper som detaljvarehandel, kjøpesenter, plass- og transportkrevende varehandel og storvarehandel. § 7-10.3 inneholder nærmere føringer for å lokalisere handel og kjøpesenter, samt en retningslinje for fravik fra bestemmelsen.

I tillegg til § 7-10, er det bestemmelsene for de ulike sentrumsformålene i § 9-5 og bestemmelsene for forretningsformål i § 9-6 som er sentrale for handel.

Planforslaget viderefører i hovedsak prinsippene fra forrige kommuneplan.

Det er innført en del kombinerte planformål i kartet for næring og forretning. Dette er eldre næringsområder hvor det i dag er en blandet bebyggelse med både tradisjonell næringsbebyggelse og plass- og transportkrevende varehandel. For å sikre en fleksibel og hensiktsmessig utvikling og forvaltning av disse områdene, er det valgt å bruke kombinert

formål i stedet for et spesifikt arealformål. Dette gjelder områder i Hunndalen, Thomasdalen og Kirkeby.

2.3.3 Landbruk

Kommuneplanens arealdel er et av de viktigste virkemidlene for å sikre jordbruksarealer, skog og utmark mot utbygging. Jord- og skogbruk er viktige næringer i kommunen, og planen skal bidra til gode utviklingsmuligheter for disse næringene. Jord- og skogsbruksarealer er vist med planformål landbruks-, natur og friluftsformål (LNF), og innenfor disse områdene er det tillatt med stedbunden næring.

Et sentralt grep i kommuneplanen er å fortette i eksisterende byggeområder, og vekst innenfor klart definerte grenser. Dette skal bidra til å sikre jord- og skogbruksressursene for framtiden.

2.3.4 Turisme

Gjøvik og regionen er en turistdestinasjon med mange besøkende. For å tilrettelegge for turisme og reiseliv, er det viktig å bygge Gjøvik som destinasjon blant annet ved et attraktivt sentrum som tilbyr urbane, historiske og varierte opplevelser. Det er viktig at byen og kommunen har gode og varierte tilbud for å overnatte, som f.eks. hoteller og campingplasser. I tillegg er det en stor tomtereserve for hytter i kommunen, og det er et potensiale for å øke hyttebyggingen i planperioden.

Mjøsa har et stort potensial for turisme, og det er viktig å utnytte dette på en bærekraftig måte.

2.3.5 Veg og baneforbindelser

Veg- og transportløsninger er sentralt for utviklingen av Gjøvik by og kommunen som helhet. Utvikling av effektive transportsystemer er helt vesentlig for å nå målene Gjøvik har. Næringslivet i hele Gjøvikregionen er avhengig av et effektivt transportnett.

Veg

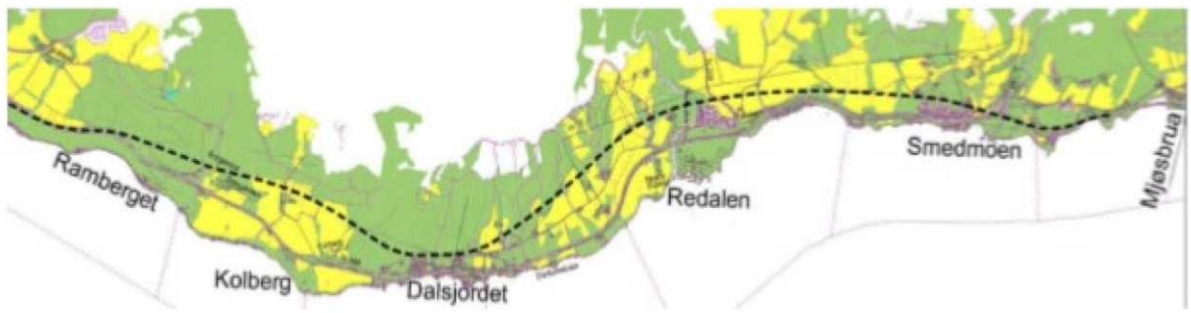
Godkjente kommunedelplaner for E6 Biri- Vingrom, E6 Moelv-Biri og fv.33 Bondelia – Østre Toten grense er innarbeidet i plankartet.

Det pågår nå omfattende planarbeider for E6-prosjektet fra og med ny Mjøsbru og nordover gjennom Biri til Lillehammer grense. Disse reguleringsplanene tar utgangspunkt i gjeldende kommunedelplaner, men det kan bli justeringer av løsninger basert på nye utredninger.

Sør for Mjøsbrua er utfordringene særlig knyttet til trafikkavviklingen på rv.4, med store kapasitetsutfordringer på strekninger gjennom Gjøvik byområde. I tillegg er det på enkelte fylkesveger i byområdet. Dette gjelder spesielt strekningen Strandgata – fv. 33 på Kirkeby. Trafikken på Alfarvegen mellom Kallerud (rv. 4) og Kirkeby (fv. 33) er også utfordrende.

For å følge opp gjennomført utredning av transportsystemet Jaren(Oslo) – Gjøvik – Moelv, blir det viktig å avklare fremtidig trase for rv. 4 forbi Gjøvik by, mellom Raufoss og Mjøsbrua. Det arbeides aktivt for at utbyggingen av rv. 4 som fire-felts motorveg mellom Mjøsbrua og Raufoss skal prioriteres inn i Nasjonal Transportplan (NTP). Dette for at Mjøsbyen skal kunne utvikles til et felles bo- og arbeidsmarked – og for at Gjøvik skal få en god tilknytning til E6. Utbyggingen vil også bidra til regionforstørring.

Statens vegvesen har utredet ulike alternativer for rv.4 mellom Gjøvik og Mjøsbrua. Trasévalget vil skje gjennom en egen kommunedelplan, og Statens vegvesen har nå varslet at de går i gang med dette planarbeidet. Ut fra foreliggende kunnskap fremstår en vestlig trasé som fordelaktig, der eksisterende veg blir lokalveg. Traséen begrenser tiltak i strandsona samtidig som eksisterende bebyggelse i stor grad blir skånet for inngrep og støy. Det er valgt å ikke legge inn båndleggingssone for videre planlegging i plankartet etter anbefalinger fra Statens vegvesen. Nedenfor er en vestlig trasé vist for å illustrere en mulig løsning for ny rv.4 på strekningen. Et eksisterende ubebygd boligområde ved Smedmoen b42 er tilbakeført til LNF-formål siden området sannsynligvis blir berørt av ny vegtrase. Det vil være behov for tunnel på delstrekning(er), og kommunedelplanprosessen vil gi nødvendig kunnskap for å vurdere konsekvensene av ulike alternative løsninger.



Figur 4: Illustrasjon av vestlig trasé for ny RV.4 mellom Bråstad og Mjøsbrua.

I kommuneplanens samfunnsdel og Byvisjon 2030 er det slått fast at Gjøvik sentrum skal utvikles mot Mjøsa. I dag går rv.4 og jernbanen gjennom sentrumsområdet og deler byen i to. Barrierene, som rv.4 og jernbanen utgjør, er til hinder for ønsket utvikling og oppnåelse av lokale miljø- og klimamål. Det er helt vesentlig for utviklingen at rv.4 blir lagt i tunnel forbi byen slik at dagens rv.4 kan bygges om til en bygate som kun skal håndtere lokaltrafikken i byen. Trafikkanalyse og mulighetsstudie for rv.4 er under arbeid, og den vil vise hva som er framtidens behov for rv.4 og for at Gjøvik skal kunne utvikle seg i ønsket retning. Det er viktig at fylkesveg 33 sørfra får en god påkobling på den nye rv.4 tunnelen slik at gjennomgangstrafikken blir ledet igjennom tunnelen i stedet for igjennom byen.

Gjøvik kommune har igangsatt reguleringsplanarbeid for ny sentrumsadkomst fra rv.4 til søndre del av Gjøvik sentrum. Sentrumsadkomsten skal gi rask adkomst fra hovedvegnettet til sentralt parkeringsanlegg. Adkomsten er også et viktig tiltak for å realisere en ringveg rundt sentrum som er et prioritert grep i gatebruksplanen for Gjøvik sentrum.

I temakart uten rettsvirkning er en rekke vegtiltak vist:

- Parallell lokalveg langs rv.4. Dette er kortsiktige trafikksikkerhetstiltak. Ved etablering av ny rv.4 på strekningen vil eksisterende veg fungere som lokalveg.
    - Smedmoen til Hansvevegen- Skulhusodden
    - Redalen – Skullhusodden
    - Bråstad – Kolberg.
- Ny fv.249 fra rv.4 via Sveen til forbi Redalen skole. Løsningen må revurderes i forbindelse med ny rv.4.
- Ny sentrumsadkomst – Huntonarmen.

Bane
Gjennom samarbeidsalliansen Stor-Oslo Nord arbeides det for å Gjøvikbanen skal bli to-spors bane mellom Roa og Oslo, men også for at Gjøvikbanen på sikt sammenknyttes med Dovrebanen. Dette er fulgt opp og tilsvarende løftet fram som tiltak i utviklingen av felles areal- og transportstrategi for Mjøsbyen. Ulike alternativer er utredet i konseptvalgutredningen for rv.4 og Gjøvikbanen på strekningen Jaren – Gjøvik – Moelv. Det foreligger foreløpig ingen vedtak om å gjennomføre tiltak eller valg av trasé, og det er derfor ikke vist noen løsninger i plankartet. Planleggingen av RV.4 må sees i sammenheng med mulige fremtidige løsninger for Gjøvikbanen.

Viktig for Gjøvik er også å få bygd kryssingsspor mellom Jaren og Gjøvik som muliggjør timesfrekvens og tidligere morgenadkomst til Gjøvik.

Tiltak på Gjøvikbanen er også omtalt i kap. 3.2.2.

2.3.6 Kollektivknutepunkt
Gjøvik skysstasjon er det sentrale kollektivknutepunktet i kommunen, og er samlokalisert med Gjøvik stasjon som er endestasjon på Gjøvikbanen.

Fra sommeren 2019 er ruteopplegget for bybussene endret, og flere av bybussene går via NTNU på Kallerud.



Figur 5: Rutekart for bussruter i Gjøvik by

Kallerud med NTNU og Mustad næringspark er et viktig vekstområde som får et forbedret busstilbud. Området ligger også tett på Gjøvikbanen, og det er potensiale for å øke bruken av tog til disse destinasjonen dersom det blir etablert et nytt stopp på Gjøvikbanen på Kallerud. Gjøvik kommune skal aktivt jobbe for å finne en løsning tett på NTNU.

2.3.7 Parkering
Ved forrige revisjon av arealdelen ble det innført mer fleksible parkeringsbestemmelser med minimums- og maksimumskrav. Parkeringskravene ble redusert i sentrumssonene siden

det er områder med god kollektivdekning og kort avstand til daglige gjøremål. Intensjonen er at dette bidrar til økt bygging i områder hvor det er sannsynlig at store deler av transportbehovet kan løses med gange, sykkel og økt bruk av kollektivtransport.

Soneinndelingen for parkeringsbestemmelsene i sentrum er tilpasset indre og ytre sentrumssone – henholdsvis sentrumsformål og bybebyggelse. Innenfor indre sone stilles det ikke krav til parkeringsplasser for forretningsvirksomhet som ikke er særlig trafikkskapende. Dette gjelder virksomhet som bidrar til å utvikle en kompakt handelsstruktur i sentrumskjernen for shopping, hyggehandel, bespisning og kulturaktiviteter.

Krav til sykkelparkering er videreført, men kvalitetskravene er utdypet. Mange har kostbare sykler, og det er viktig med sikre sykkelparkeringsplasser.

Et nytt element i planbestemmelsene er at det åpnes for reduksjon i parkeringskravene i prosjekter der det blir etablert bilpool-ordning. Dette bidrar til større fleksibilitet for å utforme boligprosjekter, og kan bidra til å begrense behovet for kostbare parkeringsplasser i byen.

Kommunen har utarbeidet en egen parkeringsstrategi gjennom ATP-samarbeidet. Et sentralt tiltak i parkeringsstrategien, er å etablere større offentlig tilgjengelige parkeringsanlegg til en ring tett på sentrum. Parkeringsanleggene skal ha god adkomst fra hovedvegnettet, og plasseringen skal bidra til å begrense unødvendig bilkjøring i sentrumskjernen. Det arbeides med ny, sentralt plassert p-løsning for sentrumskjernen i form av nytt parkeringshus. I henhold til parkeringsstrategien med handlingsplan, er dette planlagt lokalisert i området Farverikvartalet/Brønnsdalen. Ny sentrumsadkomst fra rv.4 inn ved Hunton er et sentralt element for å underbygge ny p-løsning.

2.4 Gjøvik skal være ledende miljø- og klimakommune - kjent for bærekraftige prioriteringer

Hovedmål:
Satsing på klima-, energi- og miljøtiltak skal bidra til at Gjøvik blir en av landets ledende miljøkommuner og en foregangskommune for «det grønne skiftet». Kommunen skal legge til rette for en mer bærekraftig og miljøvennlig arealbruk og utbygging som bidrar til å redusere energiforbruket, og bli et nullutslippssamfunn innen 2025.

Gjøvik kommune skal være en pådriver for å bygge miljøvennlige bygg med et særlig fokus på bruk av tre og for å bidra til å utvikle innlandets treindustri- og kompetansemiljø på bl.a. NTNU. Grøntområder som strekker seg ned mellom bebyggelsen og ned til sentrum skal bevares.

2.4.1 Klima- og miljøvennlig transportsystem og utbyggingsmønster

ATP
Gjøvik har gjennom ATP-samarbeidet; strategi for ny byutvikling - samordnet areal- og transportstrategi, en omforent byvisjon. Byvisjonen, «Visjon Gjøvik 2030», fastsetter tydelige mål for hvordan byen skal utvikle seg. Målene for byutviklingen er fulgt opp igjennom kommuneplanen. Hovedmålet for samarbeidet er å gjøre Gjøvik til en attraktiv og bærekraftig by og region ved Mjøsas bredd basert på virkemidler innen areal- og transportsektoren. Et av tiltakene er å redusere transportbehovet og transportsektorens klimagassutslipp.

Vi skal utvikle eksisterende by ved konsentrert utbygging, og ved å fortette og transformere eksisterende områder.

Byvisjonen har overordnet mål om å redusere biltrafikken og at veksten i persontrafikken skal tas ved kollektiv, sykkel og gåing. Fysiske tiltak som legger til rette for at flere kan velge sykkel, gåing og kollektiv er helt vesentlig for å redusere unødvendig bilkjøring. Nye utbygginger der det ikke er tilrettelagt for kollektivtrafikk, bør derfor unngås.

Mobilitet
I planbestemmelsene § 8-3 stilles det krav om mobilitetsplan der det etableres arbeids- og besøksintensive virksomheter med mer enn 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1000 m^2 BRA (bruksareal). Intensjonen med mobilitetsplan er å bevisstgjøre person- og varetransport en virksomhet genererer, og hvordan virksomheten kan tilrettelegge for ulike typer transportmidler og ønsket transportmiddelfordeling.

Erfaring viser at gratis parkering ved arbeidsplassen, gjør bilen til førstevalg. Å begrense parkeringsplasser ved arbeidsplasser og plassere virksomheter tett på kollektivknutepunkt, er viktige grep for å redusere biltrafikken og slik bidra til et mer klimavennlig samfunn. Å stille krav om mobilitetsplan, vil øke bevisstheten rundt grønne reisemiddelvalg.

Sykkelby
Gjøvik er sykkelby, og i sykkelbyprosjektet legges det til rette for å øke bruken av sykkel som transportmiddel. Sykkelbyprosjektet og gåstrategien er integrert i byutviklingssamarbeidet (ATP Gjøvik). Konkrete tilretteleggingstiltak vil bidra til at det blir attraktivt å velge sykkel og gåing, at bilbruken blir redusert spesielt på de korte reisene.

Gatebruksplan
Arealbruk og konkrete tiltak har betydning for hvordan transportnettet i og rundt byen fungerer. Gatebruksplanen for Gjøvik sentrum fastsetter prinsipper for trafikksystem og gatebruk i den enkelte gate. Den legger grunnlag for å prioritere areal mellom trafikantgrupper og fastlegger hvilke funksjoner gatene skal ha. Gatebruksplanen prioriterer de ulike trafikantgruppene og bruken av gatenettet på kort, mellomlang og lang sikt. Planen er et verktøy for å planlegge og prioritere tiltak som bidrar til et transportsystem som er klima- og miljøvennlig, og som reduserer transportbehov.

Gåstrategi
ATP Gjøvik har kartlagt hvordan dagens situasjon er for gående i Gjøvik. Kartleggingen har tatt for seg viktige linjer som er viktig for gåing. Videre fastsetter gatebruksplanen hvilke sentrumsgater som er viktig for gående. Gående utgjør i dag ca. 20 % av reisemiddelfordelingen. Kartleggingen viser at det i hovedsak er mulig å gå over alt i Gjøvik, men at det ikke er trivelig nok. Å utvikle attraktive fortauer, snarveger, gangveger – med belysning, trygge kryssinger, møblering og blomster, er veldig viktig for å nå målene om at flere skal gå mer i hverdagen. Planleggingen må ha tydelige fokus på og prioritere tiltak som vil føre til at det blir mer attraktivt å gå i hverdagen.

Videre arbeid:
- Mål og tiltak fastsatt i Samordnet areal- og transportstrategi for Gjøvik – Visjon Gjøvik 2030 skal legges til grunn og videreføres i kommunal planlegging og saksbehandling.
- Konsentrere boligutvikling ved å fortette og utvikle eksisterende områder. Betydelig boligutvikling skal skje i ny bydel på Huntonstranda og som innfylling av ledige arealer i byen.
- Utvikle arbeidsplasser tilknyttet kollektivknutepunkt slik at flere kan velge kollektivt til jobb.
- Utarbeide handlingsplan for gatebruksplan for Gjøvik sentrum og gjennomføre tiltak i gater som fremmer kollektiv, sykkel og gåing som transportform.
- Videreføre arbeidet med gåstrategi/handlingsplan for gåing i Gjøvik. Dette arbeidet må ses i sammenheng med en mobilitetsstrategi for byen. Byrom og byromsnettverk er viktige momenter inn i dette.
- Økt bevissthet om målene og tiltak som fremmer klimavennlig transport i den daglige forvaltningen.

2.4.2 Bærekraftig utbygging og energiløsninger
Gjøvik skal være en foregangskommune innenfor miljøvennlig og bærekraftig utbygging, og bruken av fornybar energi skal økes. Byggenæringen står for om lag 15 % av de direkte klimagassutslippene i Norge, og næringen er en kompleks og mangeartet sektor. Det er et kontinuerlig behov for å utveksle erfaringer og bygge kompetanse for å tilrettelegge for utbygginger og energiløsninger som blir mest mulig grønne og utslippsfrie. Kommunedelplan for klima 2018-2022 bidrar til dette ved en rekke tiltak som legger til rette for mer bærekraftige bygg og valg av miljøvennlige energiløsninger.

Energi
Konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegget i Gjøvik ble sist revidert og utvidet våren 2017. Nye og eksisterende nærings- og boligområder i Skjerven Skog, Damstedet sør, Sørbyen og Stensjordet ble da innlemmet i konsesjonsområdet. Konsesjonsområdet er avsatt som sone med særlige krav til infrastruktur i plankartet, med tilhørende bestemmelser om tilknytningsplikt til fjernvarme § 16-1. Bestemmelsene sikrer at enkeltbygninger eller

feltutbygginger der summen av oppvarmet bruksareal er større enn 500 m^2, må knytte seg til fjernvarmenettet. Lavenergi- og passivhus er unntatt tilknytningsplikten, eller i tilfeller der søker kan dokumentere miljømessig bedre løsninger.

Videre arbeid

- Dersom det blir lagt inn nye utbyggingsområder i randsonen til dagens konsesjonsgrense, må det vurderes å søke Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) om å endre grensen med tilhørende endring i infrastruktursonen i kommuneplankartet.

Bærekraftig utbygging

Når nye område- og detaljplaner blir utarbeidet, skal det redegjøres for hvordan utbyggingen kan være mer ambisiøs på energiforbruk og klimagassutslipp enn det som er minstestandarden i lov- og forskrift. Planbestemmelsene skal sikre bærekraftig utbygging gjennom økt bruk av fornybare materialer med lavt CO_2-fotavtrykk.

Det er en politisk ambisjon om å fremme økt bruk av tre som miljøvennlig byggemateriale i kommunen. Trebebyggelsen dominerer, og er en del av Gjøvikregionens identitet. Samtidig er tømmer en av kommunens viktigste ressurser. Det skal blant annet bygges en ny bydel på Huntonstranda. Denne bygges som en klimanøytral bydel med fokus på klimavennlig anleggsdrift og bruk av klimanøytrale byggematerialer.

I utbyggingsområder skal det videre legges vekt på estetikk, god byggeskikk, bruk av miljøvennlige materialer, energibruk basert på fornybare ressurser, gode byrom og andre bokvaliteter. Det skal bygges ut på en måte som ivaretar hensyn til både klimatilpasning og miljø. For å bidra til økt karbonbinding og reduserte utslipp, skal kommunen stille krav til egne og private bygg om økt bruk av miljøvennlige materialer gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner.

Kommunen skal blant annet prioritere bygge- og arealplansaker som har en tydelig klimaprofil. Dette gjelder bygg som bygges for å møte miljøkrav som BREEAM, ZEB eller tilsvarende og infrastruktur for nullutslippskjøretøy, sykkelanlegg, kollektivanlegg ol.

Alle byggeprosjekter i regi av kommunen skal videre fra og med vedtatt plan, utarbeide et klimaregnskap som viser prosjektets CO_2-fotavtrykk. Bygningsmaterialenes livsløp inklusiv gjenvinning til energi skal også legges til grunn.

Blåhvit faktor

Hensikten med blåhvit faktor er å gjøre det enkelt for utbygger og kommune å beregne nødvendige klimatiltak for å innfri målet om at Gjøvik skal være en foregangskommune i miljøvennlig og bærekraftig utbygging. I stedet for å sette konkrete enkeltkrav til byggeprosjektene i kommuneplanbestemmelsene, vil kommunen utarbeide en veileder med aktuelle klimatiltak og vekte disse tiltakene. Utbygger velger selv hvilke av de aktuelle klimatiltakene som skal gjennomføres, men totalsummen må tilfredsstille minimumskravet satt i veilederen.

Videre arbeid:

- Arbeidet med å utvikle en veileder for blåhvit faktor igangsettes i løpet av 2020. Dette vil være et tidkrevende arbeid ettersom det må være en inkluderende prosess som involverer et bredt spekter av aktører fra både privat og offentlig sektor. Dette medfører at utviklingsarbeidet vil skje etter at kommuneplanen er vedtatt. Det legges derfor opp til en prosess for å endre kommuneplanbestemmelsene når veilederen er på

plass. Alternativt vil føringene fra dette arbeidet måtte innarbeides ved neste hovedrevisjon (dvs. neste valgperiode).

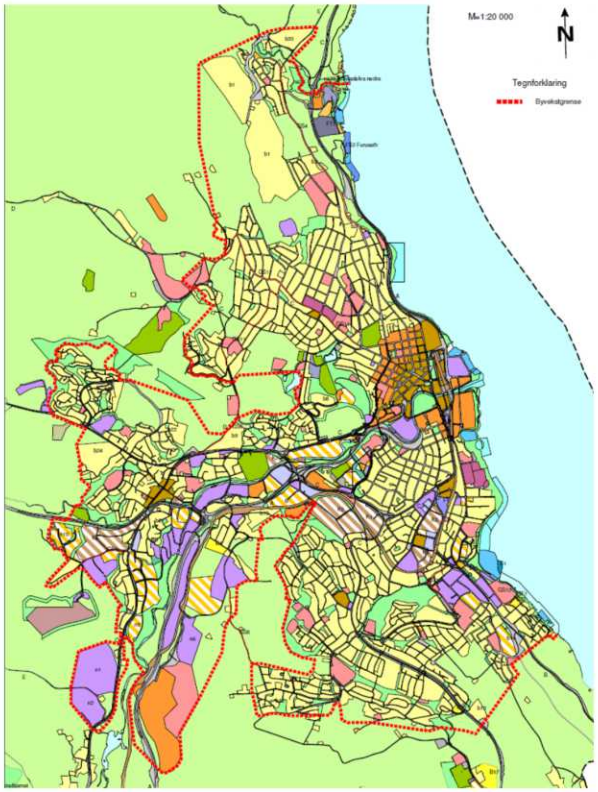
2.4.3. Bevare viktige naturområder og naturressurser

Byvekstgrense
Byvekstgrensen har ikke direkte juridisk rettsvirkning på grunn av begrensinger i produktspesifikasjonen for arealplaner. Byvekstgrensa er et svært viktig verktøy for kommunen. Den skal brukes som retningslinje ved vurdering av plan- og byggesaker, og er et spesielt viktig verktøy når vi vurderer nye utbyggingsområder i kommuneplansammenheng.

Byvekstgrensa viser en grense for byens vekst mot viktige friluftsområder rundt Gjøvik. Den har som formål å sikre friluftsområdene, samt viktige landskapstrekk, mot nedbygging. Det er en spesiell kvalitet i Gjøvik byområde at natur- og kulturlandskapet går dypt inn mellom de utbygde områdene, enkelte steder helt inn mot sentrum. Denne grønne strukturen blir sikret gjennom forvaltning i tråd med byvekstgrensa.

I tillegg er byvekstgrensa et virkemiddel for bidra til å utvikle en kompakt by, der det er stort fokus på samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, jf. kap. 2.4.1. Etter hvert som byen blir fortettet innenfra og utover, blir det økt behov for nye vekstmuligheter for byen. På sikt kan det bli nødvendig å revurdere byvekstgrensen på enkelte steder. Slike prinsipielle justeringer skal skje gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel.

Mellom den eksisterende bebyggelsen og byvekstgrensa, er det en del ubebygde områder. Det er viktig å understreke at det ikke er gitt at disse områdene kan omdisponeres til utbyggingsformål på kort eller lang sikt. Byvekstgrensa tar blant annet ikke hensyn til jordvern.



Figur 6: Byvekstgrense

Jordvern
Gjøvik kommune følger opp statlige jordvernstrategier gjennom som hovedprinsipp å være restriktiv med å tillate å bygge ned dyrket mark.

Der behov for utbyggingsarealer kan løses på flere måter, bør vi velge alternativer som ikke krever forbruk av dyrket mark og dyrkbar mark. God matjord og spesielt arealer der det kan dyrkes matkorn, er særlig viktige å ta vare på. Tilsvarende bør store og lettdrevne jorder beskyttes sterkere enn små arealer med bebyggelse på flere sider. I de tilfellene der det blir tillatt bruk av dyrket mark til utbyggingsformål, skal man ta vare på matjorda slik at den blir gjenbrukt. Kommunen skal aktivt legge til rette for nydyrking av arealer. I planen er lagt inn egen bestemmelse om å håndtere matjord i § 7-1.9.

Jord- og skogbruksressursene skal brukes bevisst for å redusere forbruket av ikke-fornybare ressurser. Gode skogsboniteter skal som hovedregel være skjermet mot nedbygging, samtidig som det blir stimulert til aktiv skogskjøtsel.

Naturområder, naturmangfold, grønnstruktur og landskap
Ved all utbygging og planlegging skal det være et sterkt fokus på natur og miljøhensyn for å sikre naturmangfold, og befolkningen sin tilgang til naturopplevelser i sitt nærmiljø. Naturmangfoldet skal sikres gjennom bruk av kjente registreringer. I tillegg må det tas høyde for at det kan være nødvendig med ytterligere utredninger dersom kunnskapsgrunnlaget ikke er godt nok. Det er spesielt viktig at lokaliteter som inneholder arter som er oppført i «rødlista» blir ivaretatt. Det samme gjelder lokaliteter som innlandet og Gjøvik har et spesielt ansvar for i nasjonal og/eller internasjonal sammenheng. Dragehode er prioritert art for Gjøvik kommune, og § 7-7 i bestemmelsene fremhever føringene i forskrift om dragehode. Viktige naturtyper er avsatt til naturområde i plankartet med tilhørende bestemmelser i § 11-2.


Bilde: Dragehode

Det er en rekke områder i kommunen som er vernet etter lov om naturvern. Dette er naturområder med egenart og som bidrar til at naturen i kommunen er variert og byr på særegne naturopplevelser. Det er viktig å bevare disse områdene for artsmangfoldet og fremtidige generasjoner. Områdene er sikret i båndleggingssoner i plankartet, og områdene er listet opp i kap. 3.7.7.

Grønnstrukturen er en viktig del av særpreget i de ulike delene av kommunen. Planleggingen må legge til rette for å bevare og videreutvikle grønnstrukturen. Grønnstrukturen er et viktig element i landskapsbildet, og er av stor betydning for friluftsliv og dyreliv. Områdene rundt Gjøvik sentrum og Hunndalen er preget av grønne åsrygger. Det er viktig å bevare disse sammen med grøntområdene som strekker seg ned mellom bebyggelsen og ned til sentrum. Overordnet grønnstruktur er vist i plankartet, og bestemmelsene legger føringer for å ivareta og utvikle disse områdene. Grønnstrukturen i planen er nærmere omtalt i kap. 3.3.1.

Landskapet i kommunen er variert med ulike landskapsområder med forskjellig karakter, og det er viktig å ivareta egenarten i verdifulle landskapsområder. Det er utarbeidet en helhetlig landskapsanalyse i forbindelse med revisjonen av kommuneplanen, og det er et nyttig kunnskapsgrunnlag for all planlegging i kommunen. Det er innført egen bestemmelse (§ 7-5) for å ivareta landskapshensynet generelt. I tillegg er spesielt verdifulle landskapsområder vist som hensynssone for landskap med tilhørende retningslinjer.

Strandsona i Gjøvik byområde
Å knytte Gjøvik by nærmere mot Mjøsa er fremhevet i de langsiktige arealstrategiene, og i Byvisjon 2030.

I strandsona er allmennhetens muligheter til rekreasjon viktig. Det er utarbeidet et forslag til en strandsoneplan som dekker området fra Østre Toten grense til Bråstadelva, med unntak av de sentrumsnære strandområdene på Huntonstranda og Mjøsstranda. Strandsoneplanen har vært ute til offentlig ettersyn, men er foreløpig ikke sluttbehandlet. Enkelte elementer fra den er innarbeidet i kommuneplanen, og deler er også avklart gjennom reguleringsplaner som Bondelia strand og Vikenstranda. Strandsoneplanen har til hensikt å sikre og videreutvikle allmennhetens rekreasjonsmuligheter. En sammenhengende mjøspromenade langs Mjøsa som forbinder ulike aktivitets- og rekreasjonsområder i strandsona, er et viktig element i planforslaget.

I den helt sentrumsnære strandsona på Mjøsstranda og Huntonstranda har det betydning hvordan byen og bebyggelsen møter vannet. I en slik sammenheng er forbindelsen mellom strandsona og sentrum også viktig. Rv.4 og jernbanen utgjør barrierer mellom sentrum og områdene langs Mjøsa, og det her må vi finne løsninger som begrenser disse barrierene. Utviklingen av dette området er omtalt nærmere under kap. 2.1.1. Utviklingen av den sentrumsnære strandsona blir avklart i sentrumsplanen og områdereguleringsplanen for Huntonstranda.

2.5 Gjøvik skal ha velferd, trygghet og livskvalitet - med gode kommunale tjenester og tilbud

Hovedmål:
Planleggingen skal bidra til at innbyggerne lever i et samfunn basert på velferd, trygghet og livskvalitet. Offentlig og privat tjenesteyting skal lokaliseres slik at en styrker sentrum, reduserer transportbehovet og oppnår positive synergieffekter i lokalsamfunnet.

2.5.1 Barn og unges interesser

Barn og unge sine interesser skal bli ivaretatt i plan- og byggesaksbehandlingen. Barn og unge er fremtiden, og planleggingen må ta hensyn til det på ulike måter. Kommunen har en egen representant for barn og unge som deltar i politiske møter, og som blir involvert i konkrete plan- og byggesaker. I tillegg er det viktig at ungdomsrådet blir involvert i saker som angår barn og unge.



Gjøvik kommune har gjennomført barnetråkkregistreringer. Barnetråkk er en metode for medvirkning og bedre planlegging for barn og unge. Barna registrerer selv sine skole- og fritidsveger, områder for opphold og lek, steder de liker og misliker, og hvilke fysiske forandringer de ønsker seg i nærområdene. Registreringen framstår som et samlet temakart over barn og unges arealbruk.

Det er innført en egen planbestemmelse (§ 6-6) som stiller krav om at hensynet til barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer blir ivaretatt i planlegging og konkret tiltak. Bestemmelsen er utdypet med egne retningslinjer. I tillegg inneholder planbestemmelsene (§ 6-9) konkrete føringer om uteoppholdsareal og lekeplasser. De konkrete utbyggingsprosjektene skal ivareta kvalitetskrav og kvantitative krav i detaljregulering og byggesak.

Oppfølgende arbeid:

- Videreføre barnetråkkregistreringer i de områdene det ikke gjennomført. Dette kan også bli en del av arbeidet med Gåstrategi for kommunen.
- Revidere lekeplassveilederen.
- Sentrumsplanen skal avklare krav til områdelekeplass innenfor planområdet.

2.5.2 Folkehelse og inkludering

Status:
Folkehelse er befolkningens helsetilstand og hvordan helsen fordeler seg i befolkningen. Folkehelsearbeid er vår innsats for å påvirke faktorer som direkte eller indirekte fremmer befolkningens helse og trivsel, forebygger psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, eller som beskytter mot helsetrusler, samt arbeid for en jevnere fordeling av faktorer som direkte eller indirekte påvirker helsen (Folkehelseloven). Gjøvik kommune har en løpende oversikt over befolkningens helsetilstand i sin Folkehelseoversikt fra 2015. Statistikken oppdateres årlig og dokumentet blir revidert hvert fjerde år. Prioriterte innsatsområder fra

Folkehelseoversikten 2015 er blant annet å utjevne sosiale helseforskjeller, bedre integrere og tilrettelegge for fysisk aktivitet og møteplasser i nærmiljøene. Gjøvik har mange kvaliteter som bidrar til god folkehelse. Eksempel er nærheten til Mjøsa, store friluftsområder, en sentrumskjerne med korte gangavstander, et variert idrettstilbud, et aktivt kulturliv osv. Noe vi mangler er en helhetlig struktur på sykkel- og gangnett. Det er til dels svært dårlig kvalitet på fortau, stor mangel på fortau langs mange gater i byen og med utrygg skoleveg som konsekvens, i tillegg til stor mangel på trygge sykkelstier.

Mål:

- Gjøvik skal drive en samfunnsutvikling som fremmer god folkehelse.
- Arealene skal planlegges og tilrettelegges slik at de fremmer sunnhet og trivsel gjennom å tilrettelegge for fysisk aktivitet og gode møteplasser i nærmiljøene.
- Arealene skal legge til rette for nærturen og nærlekeplassene, da nærhet til hjemmet er viktigste faktor for å få folk over dørstokken og i aktivitet, lek og gange
- Arealplanleggingen skal bidra til å bedre integrere og inkludere.
- Planlegging og gjennomføring av tiltak skal bidra til å øke bruken av gange og sykkel.
- Legge til rette for fysisk aktivitet og stimulere til å bruke tur- og rekreasjonsområder
- Sikre at arealplanleggingen ivaretar folkehelseperspektivet gjennom å tilrettelegge og utforme et tilgjengelig samfunn, herunder ved jevnlig kartlegge barnetråkk og snarveger for utnytte erfaringer fra disse samt fra sykkelbysatsingen.
- Aktivt bruke reguleringsbestemmelser, kommunale veiledere og informasjon for universell utforming av boliger og omgivelser.

Strategi:

I kommuneplanens arealdel er det avsatt store arealer til grønnstruktur for å sikre tilgjengelighet til friområder i strandsona langs Mjøsa og ut i marka. Dette legger til rette for fysisk aktivitet og planen åpner for tiltak som kan stimulere til økt bruk av tur- og rekreasjonsområder.



Eksisterende gang og sykkelveger er vist i plankartet med formålet hovednett for sykkel. Det er utredet mange nye traséer for gang- og sykkelveger, og disse er lagt inn i planforslaget. Gjennomføring av disse tiltakene bidrar til et mer sammenhengende tilbud for gående og syklende i kommunen.

Planbestemmelsene stiller minimumskrav til sykkelparkering, og dette vil over tid bidra til at samfunnet er bedre tilrettelagt for sykling. Enda viktigere er følelsen av trygghet – det må kjennes trygt å sykle i trafikken.

Nye boligområder er lokalisert slik at de gir nærhet til sentrum, skole og friluftsområder med mulighet for å gå og sykle til aktiviteter. I retningslinjene er det stilt krav til både kvalitet og minste uteoppholdsarealer for nye boliger og boligområder. Det er også stilt krav til solforhold på uteoppholdsarealer. Miljøkvalitet som berører støy, stråling, forurensning, osv. er ivaretatt gjennom planbestemmelse § 7-1.

2.5.3 Offentlig og privat tjenestetilbud

Lett tilgang til et variert og godt offentlig og privat tjenestetilbud er viktig for innbyggerne, og arealplanleggingen skal bidra til at slike virksomheter blir etablert på rett sted. Tjenesteyting er en sentral del av velferdssamfunnet, og tjenestetilbudet skal være lett tilgjengelig for de ulike brukergruppene. Det er en målsetning at tjenesteyting skal etableres i eller tett på sentrumsområder, der det er godt kollektivtilbud og gode gang- og sykkelforbindelser. Dette gjør at innbyggerne kan få dekket mange behov innenfor kort avstand i et sentrum. I tillegg bidrar en slik strategi til å begrense transportbehovet, og kan også gi synergieffekter for andre virksomheter i sentrum.

Kommunen spiller selv en sentral rolle som utbygger og tjenestetilbyder i denne sammenhengen. Gjøvik kommune skal etablere sitt tjenestetilbud inn mot de ulike sentrene i senterstrukturen. Biri omsorgssenter er nylig etablert tett på Biri sentrum, og i det planforslaget er det lagt til rette for å etablere nytt omsorgssenter i Snertingdal i sentrum. Slike etableringer kan spille en svært viktig rolle i stedsutviklingen uavhengig av om stedet er lite eller stort.

2.5.4 Risiko og sårbarhet

Gjøviksamfunnet skal være sikkert og ha beredskap for å håndtere kriser. Det er krav om egne risiko og sårbarhetsanalyser i alle arealplaner. Kommuneplanens arealdel følger opp den overordnede risiko og sårbarhetsanalysen for kommunen fra 2020. Gjennom gode risiko- og sårbarhetsanalyser i reguleringsplaner, skal uønskede hendelser unngås, og stabiliteten i samfunnet skal opprettholdes. Dette er en viktig faktor for at befolkningen skal oppleve trygghet og opprettholde livskvaliteten.

Det er mange ulike risikofaktorer som påvirker planlegging, og det er knyttet konkrete planbestemmelser til en rekke av disse. Dette gjelder blant annet støy, stråling, forurensning, flomfare og flomveger, skredfare, og luftkvalitet som har egne bestemmelser i § 7-1. I tillegg er det lagt ulike hensynssoner i plankartet for ulike tema der det er egne bestemmelser som gjelder. Dette omfatter definerte støysoner, sone med flomfare, sone for skredfare, faresone for kraftlinjer, og sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann.

Det er vesentlig at risiko- og sårbarhetsanalyser i reguleringsplaner følger opp og utdyper risiko og sårbarhetsanalysen for kommuneplanens arealdel.

2.5.5 Stedsutvikling

Gjøvik kommune ønsker å styrke utvalgte steder som sentre for lokalbefolkningen, med satsing på fysiske kvaliteter, tilbud og tjenester som bidra til økt trivsel og bedre livskvalitet. Samtidig skal kontakten og samspillet mellom lokalt engasjement og kommunen styrkes.

Gjennom lokalt forankrede prosjektarbeider og kontakt med lokalbefolkningen skal stedene utvikles ut fra faglige vurderinger av lokale innspill og prioriteringer. Arbeidene skal resultere i forslag til tiltaksplaner for videre stedsutvikling.

Strategier og momenter for prosjektarbeidet vil være å tenke langsiktig og helhetlig rundt utvikling av tettstedet, se på hvordan stedet skal avgrenses og avklare hva kommunen og samarbeidspartnere kan gjøre for at stedene skal bli attraktive. Gjennomføring av tiltak som sikre bosetting, skaper møteplasser i stedene og vektlegger folkehelseperspektiver vil være grunnleggende – sammen med en god infrastruktur, som kollektivbetjening.

I første omgang gjennomføres slikt stedsutviklingsarbeid for bydelen Hunndalen – sentrum og tettsted for tidligere Vardal kommune. Etter dette prioriteres gjennomføring av tilsvarende stedsutviklingsarbeider for sentrum på Biri og i Snertingdal.

2.5.6 Universell utforming

Gjøvik er ressurskommune for universell utforming – med mål om at universell utforming skal prege samfunnet. Norsk forskningslaboratorium for universell utforming ligger ved NTNU i Gjøvik, der vitenskapelig ansatte bidrar ved tverrdisiplinær forskning og utvikling av kunnskapsbasen til fagområdet universell utforming innenfor en rekke fagområder.

Gjøvik kommune arbeider videre med å være en foregangskommune for universell utforming ved å videreutvikle løsninger som i størst mulig grad ivaretar hensynet til alle mennesker som innbyggere og brukere, uavhengig av individuelle og demografiske forutsetninger som alder og funksjonsevne. Det er fortsatt en utfordring å spre kunnskap om universell utforming og kvalitative metoder for å planlegge, prosjektere og bygge fysiske omgivelser.

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utviklingen av kommunen. Gjennom bevisst arealplanlegging skal kommunen bidra til at målet om et tilgjengelig, inkluderende og deltagervennlig samfunn blir oppnådd. Kommunen skal sikre at arealplanleggingen legger nødvendige føringer for å utforme et tilgjengelig samfunn gjennom aktiv bruk av gode plangrep, reguleringsbestemmelser, medvirkning, kommunal veiledning og informasjon om utforming av bygninger og uteområder.

Universell utforming er omhandlet med egne bestemmelser og retningslinjer i § 6-2. Generelt skal prinsippene for universell utforming integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad blir unngått, jf. § 6-2 i bestemmelsene. I nye reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer at universell utforming blir ivaretatt i det enkelt prosjekt, blant annet med bestemmelse om andel tilgjengelige boenheter. Hensynet til universell utforming skal vurderes tidlig i planprosessen, slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

Det framgår også av retningslinjene at Rådet for funksjonshemmede skal rutinemessig trekkes inn i planprosessene slik at hensynet til personer med funksjonsnedsettelser blir ivaretatt.

3. PLANBESKRIVELSE

3.1 Bebyggelse og anlegg

Generelt
Kommuneplanens arealdel viser ulike formål for byggeområder i plankartet, og de ulike byggeområdene skiller mellom framtidige og nåværende byggeområder.

Framtidige byggeområder er byggeområder som har fått nytt arealformål som innebærer en omdisponering fra andre arealbrukskategorier ved denne revisjonen av kommuneplanens arealdel. De framtidige byggeområdene er inndelt i arealer til f.eks. boliger (B) og næring (N). Det er i planbestemmelsene krav om reguleringsplan før disse nye byggeområdene kan tas i bruk.

Nåværende byggeområder er byggeområder som er videreført med samme planformål som ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel. Disse områdene omfatter både utbygde og ubebygde arealer. Der det ikke er reguleringsplan, er det krav om å utarbeide reguleringsplan før kommunen kan godkjenne tiltak, jfr. § 2.1 i planbestemmelsene. Byggeområdet omfatter arealet til utbyggingsformålet samt nødvendige arealer til lokale veger, gater og plasser, parker, friområder knyttet til boligområder m.m.

Det er utfyllende informasjon om de enkelte nye byggeområdene i konsekvensutredningen. Den omtaler alle Framtidige områder hvor det er foreslått omdisponering av arealer ved denne revisjonen av kommuneplanens arealdel.

3.1.1 Boligbebyggelse

Status:
Arealbehov for boligbygging er vurdert på bakgrunn av byggeaktiviteten de siste årene, arealreserver i gjeldende planer, tendenser i eiendomsmarkedet, befolkningsutviklingen og den alminnelige samfunnsutviklingen og boligpolitikken.

Konsekvensutredningen viser et behov for ca. 200 nye boliger per år i planperioden. Det vil si at det må synliggjøres en mulighet for å etablere minimum 2400 boliger i planen. Store deler av utbyggingsområdene er i privat eie, og kommunen har begrenset mulighet og kapasitet til å styre realiseringen av slike utbyggingsområder. Gjøvik kommune har enkelte egne boligområder som vi kan utvikle, men disse utgjør kun en mindre del av arealreservene til boligformål. Tilbudet i markedet styres i stor grad av de private utbyggernes prioriteringer ut i fra etterspørsel og lønnsomhet, samt egen kapasitet. Slike forhold tilsier at kommuneplanens arealdel må ha en viss overkapasitet på utbyggingsareal slik at det reelle utbyggingsbehovet lar seg realisere kontinuerlig i planperioden gjennom detaljreguleringsplaner.

Tabellen nedenfor gir en oversikt over tomtereserver for boligutbygging i dagens planverk i kommunen . * = området er under regulering

		Kommuneplan dekar	Kommuneplan boenheter	Kommuneplan LNF- spredt	Reguleringsplan boenheter
	GJØVIK BYOMRÅDE				
	Fredheim krets				
b1	Stensjordet	485	485		

b2	Grønland	15	20		
b3	Bjørnsveen	23	23		
b4	Berg terrasse				15
b5	Monsveen				20
b6	Åskollvegen				100
b7	Panoramavegen				17
	Gjøvik krets				
b8	Hovdetoppen *				250
	Huntonstranda	63	700		
b9	Brusveskogen	50	75		
	Mustad *		250		
	Campus				300
	Farverikvartalet *				140
	Røverdalen *				230
	Mustadhagen *				50
	Skysstasjon				60
	Kvartal 10 *				15
	Kvartal 13 *				50
	Kvartal 14				15
	Kvartal 17				60
	Kvartal 23				50
	Kvartal 25				15
	Kvartal 27				15
	Kvartal 29				10
	Kvartal 37 *				35
	Kvartal 49 *				20
	Kvartal 113				50
	Kvartal 114				100
	Vindingstad krets				
b10	Østby nedre	24	75		
b11	Svingen	15	15		
b12	Bondelia park*				50
b13	Vikenstranda				40
b14	Bondelia hage *				100
b15	Sommerro				150
	Kopperud krets				
b16	Skoglund øst				58
b17	Niels A. Nielsens veg				4
b18	Dalborglia/Skoglund				4
	Blomhaug krets				
b19	Løkken skog	35	35		
b20	Store Slaggveg 14				12
b21	Store Slaggveg 9				8
b22	Askimfeltet *				125
b23	Hunndalen sentrum *				20
b24	Askim vest	77	75		
b27	Sandberg				60
	VARDAL				
	Grande krets			20	
b28	Skjerven vestre	28	25		
b29	Solhauglia	10	10		
b32	Solhaugjordet				12
b33	Viflat/Sagstugrenda				100
B34	Østvold				30

	Lundstein krets			20	
b35	Bråstad nedre	50	50		
b36	Skikkelstad	30	25		
b37	Bjørge	13	10		
b38	Neråsen	8	5		
b39	Kollstuen øvre	4	3		
b40	Lundstein *	13	15		
	BIRI				
	Redalen krets			10	
b41	Redalen	138	100		
	Biri krets			30	
b43	Kristianslund	21	26		
b44	Honne				28
b45	Biri sentrum nord				20
b46	Diseth				20
b47	Kristianslund				15
b48	Kronborg				20
b49	Kullsveen				20
	Biristrand krets			10	
b50	Sørengen sør	20	15		
b51	Sørengen nord	3	2		
b52	Elvestad	5	4		
b53	Røsti	6	5		
b54	Biristrand				13
	SNERTINGDAL			65	
b55	Skonnord	43	30		
b58	Pinseberget nord	15	12		
b63	Haugland	3	2		
b64	Beinerud	6	3		
b65	Perstuguflå				15
	*=i prosess		**KP boenheter**	**KP LNF spredt**	**RP boenheter**
	Totalt:		**2069**	**145**	**2511**

I gjeldende kommuneplan og reguleringsplan er det tomtereserver og planer som gir er samlet potensiale på utbygging av ca. 5000 boenheter. I tillegg er det potensiale for ytterligere fortettingsprosjekter spesielt i Gjøvik sentrum, men også i Hunndalen sentrum, Biri sentrum og Snertingdal sentrum.

Mål:

- Gjøvik skal ha et variert og attraktivt boligtilbud, med tilstrekkelig avsatte boligarealer til å dekke behovet/etterspørselen.
- Boligområder i eller i nær tilknytning til sentrum bør ha høy utnyttelse, og det skal legges vekt på fortetting med kvalitet.
- Områder med lav utnyttelse i, og i nærheten av Gjøvik sentrum og tettstedene, bør omformes slik at de blir utnyttet bedre, samtidig som egenarten i områdene blir opprettholdt.
- I tettstedene skal vi stimulere til ny bosetting som fortetting i eksisterende boligområder og/eller i nye felt inntil eksisterende tettstedsbebyggelse.
- Legge til rette for en viss spredt boligbygging i bygdene.
- Nær byen og tettstedene skal holdningen til spredt utbygging være strengere.

- Boligprosjekter skal ha ulike boligtyper og leilighetsstørrelser slik at det blir bomiljøer med god blanding av beboere i ulike livsfaser.

Strategier:
Eksisterende/nåværende boligområder i gjeldene kommuneplan som ikke er regulert og som er over 10 dekar er vurdert i eget notat med anbefalinger om enkeltområdene bør videreføres eller ikke. Ved vedtak av utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn besluttet formannskapet at de eksisterende boligområdene i tabellen nedenfor skal tas ut og disse er nå tilbakeført til LNF-formål. I løpet av planprosessen har område b11 blitt omprioritert og ligger fortsatt inne som boligformål, mens område b42 Smedmoen ble tatt ut gjennom meklingen:

Nr.	Områdenavn	Areal i dekar	Antall boenheter
b25	Egstadtjernet	80	65
b26	Bjugstadgrenda	48	30
b30	Nyåsen, Åslendet	27	10
b31	Hørstad v/Haug	20	10
b42	Smedmoen	58	45
b56	Ringsgard	12	6
b57	Torstuen	10	5
b59	Rognstad	5	2
b60	Rognstad	15	8
b61	Skogheim	105	35
b62	Engevold	12	5
	Totalt:	**392 dekar**	**221 boenheter**

På bakgrunn av gjennomført konsekvensutredning av private og kommunale innspill, offentlig ettersyn og meklingsresultat er disse nye boligområdene lagt inn i planen for å supplere de eksisterende planreservene:

Nr.	Områdenavn	Areal i dekar	Antall boenheter
B1	Brobakken	93,3	93
B3	Odnesvegen 462	2	2
B4	Nygard	16	25
B10	Frusethenga	5	7
B14	Nord-Ekeren Øvre	7	4
B15	Snertingdalsvegen 1670	6,5	10
B16	Snertingdalsvegen 1712	7	10
B17	Østbyhøgda	38,6	38
B19	Kristianslund	176	260
B25	Fjordheim	6,5	9
	Totalt:	**356,9 dekar**	**458 boenheter**

Det er lagt inn en begrenset størrelse nye arealer til boligformål i planen, og disse følger opp de langsiktige arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel. Det er prioritert inn 176 dekar nye boligarealer på Biri, der det er behov for å styrke planreserven for boliger. For øvrig er det potensiale for å fortette Biri sentrum med å bygge ut leiligheter, og det er behov for et mer variert boligtilbud på Biri.

Store deler av den eksisterende småhusbebyggelsen ligger i områder med eldre reguleringsplaner, eller i uregulerte områder. For å kunne sikre en forsvarlig og forutsigbar forvaltning og utvikling av disse områdene er det videreført egne bestemmelser for disse

gjennom bestemmelsesområder og generelle føringer småhusbebyggelse i og utenfor tettbygd strøk i § 9.3.

Rammer for tetthet i reguleringsplaner for boliger blir nå styrt gjennom § 9-1. Det er også innført egen bestemmelse om bokvalitet og boligsammensetning i § 9-2. Dette er sentrale bestemmelser som skal følges oppgjennom konkrete reguleringsplaner.

Videre arbeid:

- Følge opp den boligstategiske planen
- Utarbeide områdereguleringsplan for boligområdet på Stensjordet
- Følge opp den regionale strategien for Connected Living

3.1.2 Fritidsbebyggelse

Status:
Det skjer en begrenset hyttebygging i Gjøvik kommune med ca. 10 nye hytter per år. Det ble lagt inn betydelige nye områder for fritidsbebyggelse i forbindelse med revisjonen av arealdelen i 2008 og 2014. Dette tilsier at det er en betydelig planreserve for ny fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan som dekker behovet for kommende planperiode. Derfor er det ikke åpnet for innspill til nye områder for fritidsbebyggelse i forbindelse med denne revisjonen, jf. vedtak av planprogrammet.

Nedenfor er en oversikt over planreservene i de eksisterende byggeområdene for fritidsbebyggelse i kommuneplan og reguleringsplaner:

Feltnr	Områdenavn	Kommuneplan dekar	Kommuneplan Antall hyttetomter	Reguleringsplan Antall hyttetomter
f 1	Skogheim Nord	15	5	
f 2	Lauga - Hagatun	20	5	
f 3	Brattåshaugen	448	10	
f 4	Svearoa - 2 felt	20	5	
f 5	Svarken - Hasliseter	648	15	
f 6	Dempasætra	510	10	
f 7	Birisetra	325	10	
f 8	Markved	47	15	
f 10	Svennessætra	267	75	
f 11	Brattbergsetra	29	30	
f 12	Onsrudvatna	1,4	2	
f 13	Onsrudvatna			24
f 14	Onsrudenga			7
f 15	Dempa			8
f 16	Ringsjøen øst			10
f 17	Rågjerdkjennet			12
f 18	Bratbergsetra			7
f 19	Brattbergsetra - Ankerlia			20
f 20	Sundby			11
f 21	Kongelstad og Øistad			20

f 22	Vinterhugu			25
f 23	Kvilstadsveen			20
	Totalt:	2330 dekar	182 hytter	164 hytter

I gjeldende kommuneplan ligger det inne tomtereserver blant annet langs Mjøsa sør for Kolberg, ved Skumsjøen, Svennessætra og Brattbergsetra. I tillegg er det igjen resttomter innenfor regulerte hytteområder på blant annet Onsrudvatna og Ringsjøen. Det er også flere eksempler på ferdig regulerte hytteområder som foreløpig ikke er utbygd. Dette tilsier at det er varierte utbyggingsmuligheter for fritidsboliger i Gjøvik kommune. Totalt er det er planreserve på ca. 350 hytter, og over 160 av disse er ferdig regulerte hyttetomter.

Mål:

- Det skal føres en bærekraftig hyttepolitikk i Gjøvik kommune, både med tanke på arealdisponering og hyttenes størrelse.
- Hyttebygging skal i hovedsak skje i felt og på grunnlag av reguleringsplan i samsvar med kommuneplanens arealdel.
- I Gjøvik kommune skal det være et variert hyttetilbud som er tilpasset behovene.

Strategier:
Eksisterende tomtereserver er i hovedsak videreført i planen, og disse gir et variert tilbud av hyttetomter med ulike kvaliteter. Område f9 Bråstad nordre er tilbakeført til LNF-formål på grunn av avtale om frivillig vern av arealet. I tillegg er områdene f3 Brattåshaugen og f5 Svarken-Hasliseter redusert og tilpasset naturreservatene i nærområdet.

Planbestemmelsene for fritidsbebyggelsen er i all hovedsak videreført fra forrige kommuneplan. Det er gjort unntak fra plankravet på samme måte som tidligere for alle tiltak som er i samsvar med bestemmelsenes § 9-4. Dette muliggjør en rasjonell saksbehandling av kurante saker. Ukurante saker, det vil si saker som ikke er i tråd med bestemmelsene, vil utløse plankravet og forutsetter at det enten blir utarbeidet en reguleringsplan eller en dispensasjon før kommunen eventuelt kan gi tillatelse.

Spredt hyttebygging krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Det må legges vekt på at hyttene blir godt tilpasset i terrenget. Nye hytter må ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder, attraktive friluftsområder eller forstyrre trekkveger for vilt og viktige områder for hønsefugler. Utbygger må avklare forholdet til eventuelle beiterettigheter.

3.1.3 Sentrumsformål

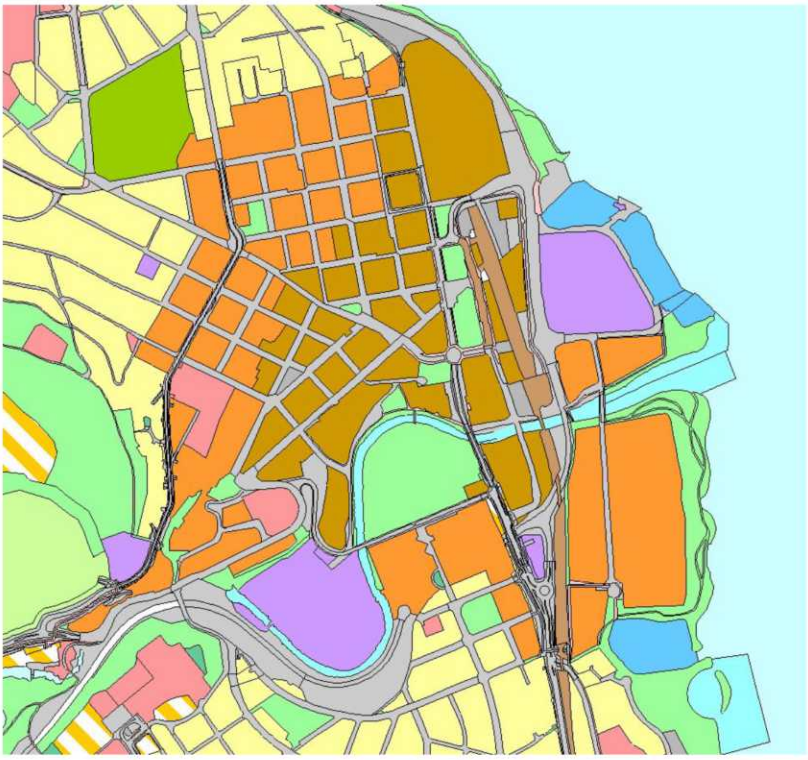
I kap. 2.1 er det redegjort for senterstrukturen i kommunen og byutvikling. De områdene som der er utpekt som regionsenter (Gjøvik sentrum), lokalsenter (Biri), bydelssenter (Hunndalen, Kopperud, Kirkeby sør, Kirkeby nord, Hunn) og nærsenter (Bybrua, Snertingdal) er vist med sentrumsformål i plankartet.

Sentrumsformålet omfatter de formålene som er vanlige i et by- eller tettstedssentrum. Det omfatter f.eks. for Gjøvik sentrum bolig, forretning, kjøpesenter, tjenesteyting,

kontor, hotell, bevertning, kulturvirksomhet og grønnstruktur.

§ 9-5 i planbestemmelsene har føringer for de ulike sentrumsformålene. For Gjøvik sentrum er i tillegg § 7-3 om byform en viktig bestemmelse som gir føringer for utvikling av byen.

Gjøvik sentrum:
Den indre sentrumssonen i Gjøvik sentrum er vist med sentrumsformål i plankartet (brunt i illustrasjonen). Området har en utstrekning under 1000 meter, og det er lagt vekt på å legge til rette for å utvikle urbane kvaliteter gjennom et kompakt sentrum.



Figur 7: Illustrasjon av sentrumsformål og bybebyggelse

CC Gjøvik er nå inkludert i sentrumsformålet. Kjøpesenteret er en integrert del av Gjøvik sentrum, og det er hensiktsmessig å vise dette som samme formål. I tillegg er sentrumsformålet utvidet til å omfatte byggeområdene rundt Gjøvik skysstasjon, som er kollektivknutepunktet i byen.
Ytre sentrumssone er i planforslaget vist med planformålet *andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – bybebyggelse* (Orange i illustrasjonen). Det er nærmere omtale at dette formålet i kap. 3.1.12.

Bydelssentre:
Bydelssentrene for Hunndalen, Kopperud, Kirkeby sør og Kirkeby nord er videreført i planforslaget.



Hunndalen



Kopperud



Kirkeby sør



Kirkeby nord

Analysen av varehandel og senterstruktur anbefalte et nytt bydelssenter i Nordbyen. Bydelen har i dag en dagligvareforretning ved Hunn, og dette er i dag det etablerte tilbudet av nærservice i bydelen. Tidligere forretningsformål og tilgrensende boligeiendommer er vist med sentrumsformål, og området kan utvikles videre med nærservicefunksjoner og i tillegg til boliger.



Hunn

<u>Lokalsenter – Biri:</u>

Biri sentrum er i hovedsak videreført som fra forrige kommuneplan, men sentrumsformålet er nå begrenset mot nord ved Vismunda. Det er valgt å begrense utstrekningen på sentrumsformålet for å legge til rette for

et mer kompakt lokalsenter. Deler av områdene langs Birivegen er preget av lav utnyttelse, og det er potensiale for å fortette Biri. I tillegg er det ubebygde arealer i vestre del av sentrumsformålet.



Nærsenter:
Snertingdal sentrum er i hovedsak videreført fra forrige kommuneplan, men sentrumsformålet er begrenset mot vest der et område er omdisponert til boligformål (jf. B 16).



Bybrua er lagt inn som nærsenter i senterstrukturen, og tidligere forretningsformål er nå vist som sentrumsformål i plankartet.



Videre arbeid:

- Utarbeide sentrumsplan for Gjøvik. Planen skal i utgangspunktet omfatte arealet for sentrumsformål, og bybebyggelse. Endelig avgrensning skal avklares i den innledende delen av planprosessen.
- Vurdere differensierte krav til områdelekeplass i sentrumsplanen.
- Gjennomføre stedsutviklingsprosjekter for Hunndalen, Biri og Snertingdal. Stedsutviklingsprosjektet for Hunndalen er igangsatt.
- Vurdere behov for nytt nærsenter/bydelssenter i forbindelse med områdereguleringsplan for Stensjordet.

3.1.4 Forretninger

Forretningsformålet omfatter arealer og bygninger for varehandel. I plankartet er regulerte og uregulerte områder for forretningsvirksomhet vist som forretningsformål.

Forretningsvirksomhet som ligger i Gjøvik sentrum, Biri sentrum, bydelssentre og nærsentre er vist som sentrumsformål, jf. kap 3.1.3.

Kap. 2.3 redegjør nærmere for strategi for å lokalisere varehandel som et overordnet tema, og § 7-10 i bestemmelsene gir overordnede føringer for dette.

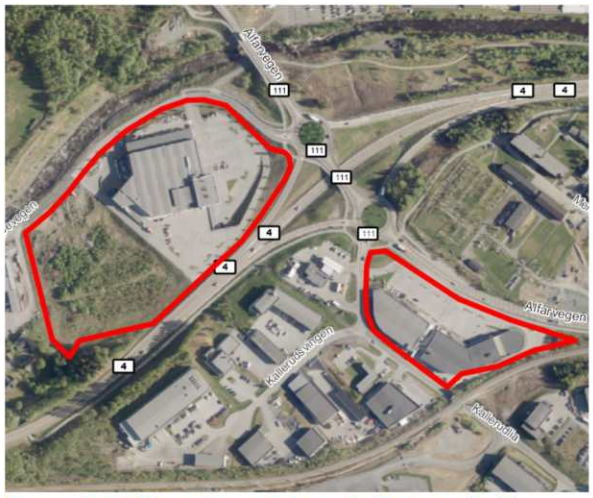
Plass- og transportkrevende varehandel:
I hovedsak omfatter forretningsformålet områder for plass- og transportkrevende varehandel. Plass- og transportkrevende varehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.

Storvarehandel:
Områder som ble definert som områder for storvarehandel ved forrige revisjon av kommuneplanen, er videreført som bestemmelsesområder 2_1, 2_2 og 2_3 i planen. Dette gjelder område Amsrudvegen 2-4, og Kallerud handelspark ved rv.4/Alfarvegen. Innenfor bestemmelsesområdene er det tillatt med storvarehandel i tillegg til plass- og transportkrevende varehandel.

Storvarehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er møbler, hvitevarer, brunevarer, og deler og utstyr til motorkjøretøy, og hvor virksomheten er over 1500 m^2 BRA.



Figur 8: Amsrudvegen 2-4 i Hunndalen (2_3)



Figur 9: Kallerud handelspark (2_1 og 2_2)

Annen detaljvarehandel i forretningsområder:
Etablering av annen detaljvarehandel enn ovennevnte kategorier, er i utgangspunktet ikke tillatt, jf. § 9-6 c). Å videreføre tidligere godkjent annen detaljvarehandel er tillatt, som f.eks. dagligvareforretning.

3.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

Status:

Arealene som er vist som offentlig eller privat tjenesteyting i plankartet omfatter blant annet barnehager, skoler, institusjoner som sykehjem, administrasjon, kulturformidling, kirke og sykehus.

Gjøvik kommune sitt tomtealternativ for det nye Mjøssykehuset på Biri ved Vismunda er trukket etter offentlig ettersyn av planforslaget. Disse arealene er nå i stedet prioritert til næringsformål. Gjøvik kommune legger i stedet vekt på legge til rette for at Gjøvik sykehus blir en del av den fremtidige sykehusstrukturen.

Det er gjennomført en omfattende skoleutredning som blant annet utreder fremtidig løsning for ungdomsskole for elevene som tilhører barneskolene Blomhaug, Grande, Kopperud og Vindingstad. I løpet av planprosessen er det fattet vedtak om felles ungdomsskole for de ovennevnte skolekretsene ved Vardal. I tillegg er det fattet vedtak om videre utredning av nytt oppvekstsenter på Biri med samlokalisering av barneskole og barnehage ved Biri ungdomsskole.

I gjeldende plan er det sikret areal til eventuelle skoleutvidelser eller annet tjenestebehov ved Fredheim og Vindingstad, og disse arealene er videreført i planforslaget. I løpet av planperioden er det godkjent ny reguleringsplan for Biri omsorgssenter som nå er under utbygging.

Snertingdal omsorgssenter er i dårlig forfatning, og det er behov å bygge et nytt omsorgssenter. I en innledende fase er det utredet mange ulike tomtealternativer. Det er lagt politiske føringer om at pasientene skal kunne bo i det eksisterende omsorgssenteret i anleggsfasen og samtidig utvikle et nytt omsorgssenter på naboarealene.

I løpet av planperioden er det bygd ny Gjøvik sentrum barnehage og Sørbyen barnehage. De nye barnehagene og reduserte fødselstall de siste årene, har bidratt til generell god barnehagedekning.

Mål:
- Offentlig og privat tjenesteyting skal lokaliseres slik at en styrker sentrum, reduserer transportbehovet og oppnår positive synergieffekter.
- Gjøvik skal legge til rette for at Gjøvik sykehus kan bestå som en del av fremtidig sykehusstruktur.

Strategi:
Det er lagt til rette for å bygge ut nytt omsorgssenter ved Snertingdal sentrum (O1) gjennom å utvide området for offentlig tjenesteyting på 4,5 dekar. Området skal utvikles som en del av Snertingdal sentrum med viktige funksjoner og tilbud for beboerne og lokalsamfunnet.

Løsning for ny ungdomsskole ved Vardal må avklares gjennom en egen reguleringsplanprosess. Løsningen må sees i sammenheng med pågående utredninger knyttet til ny trase for Rv.4 med tunnel forbi byen.

Fremtidig løsning for nytt oppvekstsenter på Biri ved ungdomsskolen må sees i sammenheng med stedsutviklingsprosjektet på Biri. Flytting av barneskolen og barnehage gir mulighet for synergieffekter, og løsningene må avklares gjennom en reguleringsplanprosess. Det er ubebygde arealer i nærheten av ungdomsskolen som er

avsatt til tjenesteyting og sentrumsformål i planforslaget, og kommuneplanen gir et handlingsrom for vurdering av ulike tomtealternativer i reguleringsplanfasen.

I forrige kommuneplan lå kommunaltekniske anlegg som høydebasseng, renseanlegg, og pumpestasjoner som offentlig eller privat tjenesteyting. Disse har nå fått nytt planformål, og er i stedet vist med formålet *Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg*.

Videre arbeid:
- Følge opp vedtatt utbyggingsplan for barnehager i Gjøvik kommune.
- Utarbeide reguleringsplan for ny ungdomsskole i Hunndalen.
- Utarbeide reguleringsplan for oppvekstsenter på Biri med ny barneskole og barnehage i tilknytning til Biri ungdomsskole.
- Utarbeide reguleringsplan for Snertingdal omsorgssenter.

3.1.6 Fritids- og turistformål

Status:
Bråstadvika camping, Furuodden camping, Strandengen camping, Sveastranda camping og Stranda camping er campingplassene i Gjøvik kommune. Alle campingplassene har en attraktiv beliggenhet langs Mjøsa. Bråstadvika camping er under utvikling i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og vil på sikt kunne tilby et campingtilbud i nærheten av Gjøvik sentrum. De øvrige campingplassene har utviklet seg over tid uten reguleringsplan.

Mål:
- Gjøvik skal ha et variert og attraktivt campingtilbud med både faste- og korttids-plasser.

Strategi:
Campingplassene i kommunen er i plankartet vist med fritids- og turistformål. Det er innarbeidet retningslinjer til § 9-8 som skal være førende for tiltak og planarbeid, med fokus på spesielt brannsikkerhet.

Det er lagt inn en utvidelse av Bråstadvika camping med et nytt område på ca. 41 dekar. Hensikten er å legge til rette for et korttidstilbud for campingturister tett på Gjøvik sentrum. Gjennom reguleringsplan skal det legges til rette for utvikling av området som tradisjonell campingplass med mulighet for teltplass, oppstillingsplasser for campingvogner og bobiler. Campingplassen skal etableres som er reversibelt tiltak, der området enkelt kan tilbakeføres til landbruksareal dersom campingvirksomheten blir avviklet.

Det er etablert et midlertidig tilbud for bobiler på Mjøsstranda, men dette er ikke innarbeidet i planforslaget. En slik løsning vil eventuelt måtte vurderes nærmere i arbeidet med sentrumsplanen.

3.1.7 Råstoffutvinning

Status:
Behov for pukk- og grusprodukter vil alltid være til stede. Det bør være en rimelig kort transportavstand fra produksjonssted til brukssted av hensyn til både miljø og økonomi. Ved rullering av kommuneplanen i 2008 ble det lagt inn utvidelser av Amsrud og Åndalen pukkverk. I tillegg ble det lagt inn en nytt område ved Lundevollen i Biri for uttak av steinmasser. Ved revisjonen av kommuneplanen i 2014 ble det lagt inn et nytt område på Sembshagen ved Biri. I løpet av planperioden er det godkjent reguleringsplan for Sembshagen og området er i drift. Det er godkjent ny plan for Åndalen pukkverk, og arbeidet med ny plan for Amsrud pukkverk er i den avsluttende fasen.

For å vurdere områder for masseuttak, er det tidligere laget en rapport av Gjøvik kommune der aktuelle grus- og pukkforekomster er gjennomgått med tanke på miljø- og samfunnsmessige konsekvenser av uttak eller nedbygging.

Mål:
- Innen kommunen skal det være tilgjengelige arealer til råstoffutvinning som sikrer nødvendige pukk- og grusprodukter til bygge- anleggstiltak.

Strategi:
I forbindelse med anleggsarbeider for ny mjøsbru og E6 utbyggingen er det behov for store volumer av masse. Området for råstoffutvinning ved Sembshagen kan dekke det meste av antatt nytt massebehov for ny E6. Behovet for masser og massedeponi i forbindelse med E6-utbyggingen vil bli avklart nærmere i reguleringsplanen for E6.

De eksisterende produksjonsstedene er vist på plankartet, og i planbestemmelsene er det stilt krav om reguleringsplan for nye områder eller vesentlig utvidelse av eksisterende produksjonssteder.

I tillegg skal det ses positivt på mindre uttak til lokal bruk som for eksempel grus til lokale veger, dersom forekomsten er vurdert som aktuell for uttak i grus- og pukkrapporten. Det er innført unntak fra plankravet for masseuttak av begrenset størrelse i § 2-2 d).

Videre arbeid:
- Sluttbehandle reguleringsplanen for Amsrud masseuttak.

3.1.8 Næringsbebyggelse

Status:
Ved revisjonen av kommuneplanen i 2008 ble det lagt vekt på å få inn eksponerte næringsarealer, og det ble omdisponert tre større områder i aksen Hunndalen- Raufoss. Damstedet sør (45 daa), Bjugstad (175 daa) og Djupdalen (83 daa) ligger godt eksponert mot Raufossvegen og har gode adkomstsmuligheter, slik at områdene er ansett for å være attraktive. I tillegg er det store arealreserver i Skjerven næringspark. Ved forrige revisjon av kommuneplan ble det ikke lagt inn nye næringsområder.

I løpet av planperioden har det vært en positiv utvikling med en rekke næringsetableringer innenfor regulerte næringsområder. Damstedet har blitt et attraktivt næringsområde hvor alle tomtene er utbygd. Hunton Fiber har etablert seg med ny fabrikk i Skjerven

næringspark. Gjøvik kommune har i senere tid lagt ut tomter for salg i Damstedet sør og Aas skog vest, og det er inngått avtaler for alle disse tomtene. Dette synliggjør en stor etterspørsel i markedet. Øveraasen skal relokalisere sin virksomhet, og det er generelt mange forespørsler fra aktører som ønsker seg sentrale næringstomter.

Det er fortsatt en tomtereserve for næringsformål i gjeldende kommuneplan og i enkelte vedtatte reguleringsplaner, men i denne revisjonsrunden er det nødvendig å supplere den langsiktige tomtereserven til næringsformål. Gjøvik kommune har store ambisjoner for vekst i antall arbeidsplasser, og dette betinger næringsområder som er egnet for ulike typer virksomheter, jfr. også den nye næringsstrategien for Gjøvik kommune.

Oversikt over tomtereserver i næringsområder:

Nr	Feltnavn	Virksomhetstype	Kommuneplan dekar	Reguleringsplan dekar
n1	Bjugstad	B + C	175	
n2	Djupdalen	B + C	83	
n3	Skjerven næringspark *nytt forslag til reguleringsplan	B + C		308
n4	Biri bruk	C	25	
n5	Redalen	C		30
n6	Dalborgmarka	C	74	
n8	Sigstadplassen/Elverhøy	B		30
n9	Damstedet sør	B		25*
n10	Ås skog vest	B		54*
n11	Kolberg	C	20	
n12	Vismunda	B + C		160
		*= tomtene er ubebygd, men salgsavtaler eller opsjonsavtaler inngått		
	Totalt:		**Ca 370 dekar**	**707 dekar**

Virksomhetstypene er angitt på bakgrunn av ABC-prinsippene for lokalisering av virksomheter. A-virksomheter er for eksempel offentlig administrasjon og annen kontorvirksomhet, som skal ha en lokalisering inn mot sentrum med godt kollektivtilbud. B-virksomheter er for eksempel plass- og transportkrevende varehandel, lett industri og mindre næringsvirksomheter. C-virksomheter er for eksempel industri og lager, som skal ha en lokalisering tett på hovedvegnettet. Områder med næringsformål i plankartet er i all hovedsak områder i virksomhetstype B og C. I oversikten over de ulike næringsområdene er det spesifisert hvilke virksomhetstyper det primært skal legges til rette for.

I planprogrammet er det vektlagt behov for nye næringsarealer på Biri. Det pågår reguleringsplanarbeid for Raufoss industripark og Skjerven næringspark, og det er hensiktsmessig å legge til rette for ytterligere utvidelsesmuligheter for disse tyngdepunktene i næringssatsingen i kommunen. Kommunegrensen mot Vestre Toten kommune er flyttet i løpet av planprosessen, og Raufoss industripark er overført til nabokommunen. Planen er tilpasset denne endringen.

Gjøvik kommune har fått få nye statlige og regionale arbeidsplasser, men har god vekst i private arbeidsplasser gjennom nye bedriftsetableringer. Tilgang til attraktive næringsområder er en nøkkelfaktor for å sikre fortsatt vekst i bedriftsetableringene i kommunen og nye arbeidsplasser.

<u>Mål:</u>

- God kapasitet på attraktive næringsarealer til ulike næringsformål.
- Kommunen skal legge til rette for næringsetableringer langs hovedtransportaksene, og skal tilby ferdig opparbeide næringsarealer.

Strategi:
Tidligere avsatte næringsarealer i kommuneplanen er videreført i planen.

Enkelte næringsområder er endret til kombinert formål for næring og forretning, der det også er tillatt med plass- og transportkrevende varehandel. Dette er omtalt nærmere i kap. 3.1.11. Arealet på Vismunda er endret fra kombinert formål (næring/tjenesteyting) til kun næring etter offentlig ettersyn.

Strategier for næringsutvikling er nærmere omtalt i kap. 2.3.

Det er lagt inn følgende nye næringsområder i planforslaget for å følge opp disse målsetningene:

Nr.	Områdenavn	Virksomhetstype	Areal i dekar
N2	Skjerven vest	B + C	65,3
N3	Industriparken nord	C	165,3
N4	Klundby	C	126
N5	Hanssvea	C	114,7
N6	Bukta	B + C	105
N7	Sembshagen	C	26
N9	Vismunda	B + C	31
K2	Vismunda	B+C	42
K4	Sembshagen	C	64,9
	Totalt:		**740 dekar**

Det er lagt inn egen bestemmelse om å lokalisere virksomheter i § 7-9. Den er generell, men omfatter også næringsvirksomhet, og retningslinjene legger til grunn at ABC-prinsippet skal følges for lokalisering av virksomheter.

Videre arbeid:
- Sluttbehandle områdereguleringsplanen for Mustad-Kallerud.
- Utrede muligheten for å knytte næringsområdene ved Bjugstad inn mot Raufossvegen.
- Utarbeide reguleringsplan for Bjugstad næringspark.
- Utrede muligheten for å utvide næringsområdene ved Ås skog videre vestover i retning Skjerven næringspark.
- Vurdere å transformere eksisterende næringsområder.
- Utrede muligheten for nye næringsarealer tett på ny mjøsbru i forbindelse med avklaring av ny trasé for RV.4.

3.1.9 Idrettsanlegg
I plankartet er eksisterende idrettsanlegg vist og sikret med formålet idrettsanlegg. Dette gjelder idrettsplasser som for eksempel Gjøvik stadion, Vardal idrettspark, Vind idrettspark, Øverby skistadion, Varde-plassen, og idrettsplassene i Redalen, Lundstein, Snertingdal og Biri.

Formålet omfatter også idrettshaller som f.eks. Tennishallen, Campus arena og Snertingdalshallen. Andre områder er f.eks. Hovdebakken, Reviholen skyteplass, Snertingdal golfbane, Elvedalen motorsportsenter og skytebane, og travbanen på Biri.

I løpet av planperioden er flere idrettsanlegg oppgradert. Campus arena er utvidet og tilfredsstiller kravene for toppseriespill i håndball. Biri flerbrukshall er tatt i bruk, og det er vedtatt ny reguleringsplan for Biri idrettspark. Det er godkjent ny reguleringsplan for Vind idrettspark som legger til rette for å bygge flerbrukshall. I tillegg har spilleflatene på Gjøvik stadion og Vardal idrettspark blitt utbedret innenfor planformålet.

Den pågående planprosessen for Hovdetoppen omfatter Hovdebakken, og den planen skal avklare nærmere føringer for å videreutvikle anlegget.

Det er viktig at det ikke blir tillatt tiltak i disse områdene som vil være til hinder for idrettsutøvelsen. Idrettsanleggene er en viktig del at tilbudet som stimulerer befolkningen til aktivitet, og det å videreutvikle idrettsanleggene er et positivt folkehelsetiltak.

3.1.10 Grav og urnelund

Grav- og urnelunder er vist med dette formålet i plankartet. I de tilfellene hvor kirken ligger inntil disse områdene, er den lagt til samme formål.

Videre arbeid:

I den kommende planperioden er det nødvendige å vurdere behovet for å supplere arealreservene for grav- og urnelunder.

3.1.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

I plankartet er det vist en rekke ulike områder med kombinert formål. I hovedsak er dette områder der det i gjeldende reguleringsplaner er lagt til rette for å kombinere formål. I de tilfellene er det reguleringsplanen som gir føringer for hvilke formål som er tillatt innenfor området. I tillegg er det enkelte områder med kombinert formål i kommuneplanens arealdel der det er angitt kombinasjoner i plankartet, jf. § 9.13.

Det er innført kombinert formål i kommuneplanen for en rekke eldre næringsområder hvor det tidligere har vært en variert formålsbruk med enten næring eller forretning i plankartet basert på eksisterende virksomhet. Dette er typiske B-områder etter ABC-prinsippene som er egnet for både næringsvirksomhet og plass- og transportkrevende varehandel. Disse områdene er angitt med N for næring og F for forretning, der forretning er begrenset til plass- og transportkrevende varehandel, jf. §§ 7-10 og 9-6.

I planforslaget er det lagt inn følgende nye kombinerte formål:

Nr.	Områdenavn	Formål	Areal dekar
K1	Alfarvegen	Næring og forretning (plasskrevende)	47
K2	Vismunda	Råstoffutvinning og næring	42
K3	Kirkeby	Næring og forretning (plasskrevende)	63
K4	Sembshagen	Råstoffutvinning og næring	65
K5	Thomasdalen	Næring og forretning (plasskrevende)	133
K6	Aas skog	Næring og forretning (plasskrevende)	120
K7	Mustad idrettsparken	Tjenesteyting og forretning (plasskrevende)	18
K8	Nyvegen 25	Bolig /næring	4,4

3.1.12 Annen nærmere angitt bebyggelse – bybebyggelse

Bybebyggelse utgjør ytre sentrumssone, og omkranser indre sentrumssone som er angitt med sentrumsformål i plankartet.

Formålet omfatter områder av ulike karakter, men er områder som skal ha bymessig karakter. Områdene på Huntonstranda/Mjøsstranda er viktige byutviklingsområder med stort potensiale for transformasjon. Dette er omtalt tidligere, og det er krav om felles områdereguleringsplan for Huntonstranda. Funn av metangass på Huntonstranda gjør det nødvendig med nye vurderinger knyttet framtidig bruk av området.

Formålet omfatter også tradisjonell kvartalsbebyggelse som omkranser den indre sentrumskjernen med sentrumsformål. Disse kvartalene er en del av verneplanen for Gjøvik sentrum.

§ 9-14 i planbestemmelsene gir føringer for formålet bybebyggelse, og i tillegg gir § 7-3 om byform viktige rammer for utviklingen av byen.

3.1.13 Annen nærmere angitt bebyggelse – kommunaltekniske anlegg

Kommunaltekniske anlegg som Rambekk renseanlegg, Gjøvik vannverk, høydebassenger og pumpestasjoner er vist med dette planformålet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Veg

Offentlige og private veger er vist med planformålet veg i plankartet. Fremtidige veger som lå inne i plankartet i forrige kommuneplan, er videreført i denne planen og er fortsatt vist som fremtidig veg. Det er ikke lagt inn nye fremtidige veger i forbindelse med rulleringen av planen. Det vises for øvrig til kap. 2.3.

Byggegrenser og holdningsklasser for nye avkjørsler langs riks- og fylkesveger er differensiert etter ulike funksjonsklasser på vegene. Planbestemmelsene regulerer dette i § 6-1.2 og § 10-1.

3.2.2 Bane

Gjøvikbanen går helt inn til Gjøvik sentrum, og denne er vist med planformålet bane i plankartet. Formålet sikrer også nødvendig areal til hensettingsplasser for togsett ved Gjøvik stasjon. Det vises for øvrig til kap. 2.3.

Videre arbeid:

- På sikt er det behov for ytterligere hensettingsplasser, og det mest aktuelle området i Gjøvik kommune er tilknyttet Nygård stasjon. Endelig valg av plassering må sees i sammenheng med en helhetlig løsning for Gjøvikbanen i samarbeid med BaneNor. Dette blir fulgt opp i eget prosjekt.
- Gjøvik kommune ønsker å etablere ny stasjon på Kallerud med god forbindelse til Campus. Det pågår egen prosess for å avklare forutsetninger og betingelser for dette i dialog med Jernbanedirektoratet.

3.2.3 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser som inngår i reguleringsplaner, og andre større parkeringsplasser er vist med formålet i plankartet.

Parkering er omtalt nærmere i kap. 2.3.7.

3.2.4 Hovednett for sykkel

Status:

Gjøvik er utpekt som sykkelby, og gjennom sykkelbyprosjektet jobber kommunen konkret med ulike tiltak for å tilrettelegge for økt bruk av sykkel.

Det er utarbeidet egen plan for hovednett for sykkel i Gjøvik kommune, og i ATP-strategien er denne konkretisert med en rekke kortsiktige og langsiktige tiltak. Hovedsykkelvegnettet består av seks sykkelruter fra boligområdene rundt og til sentrum. To ruter fra Sørbyen, to ruter fra Nordbyen, en rute fra Kallerud og en rute fra Hunndalen/Raufoss. I tillegg er det to tverrforbindelser som skal knytte sammen områdene fra sør til nord for byen. Hovednettet for sykkel er i ulik grad etablert på de ulike sykkelrutene, og det er behov for forlengelser og utbedringer på flere av rutene. Det er også behov for tiltak som bedrer trafikksikkerheten og fremkommeligheten for gående og syklende andre stedet i kommunen. Flere av disse strekningene ligger på fylkesvegnettet, og er konsekvensutredet.

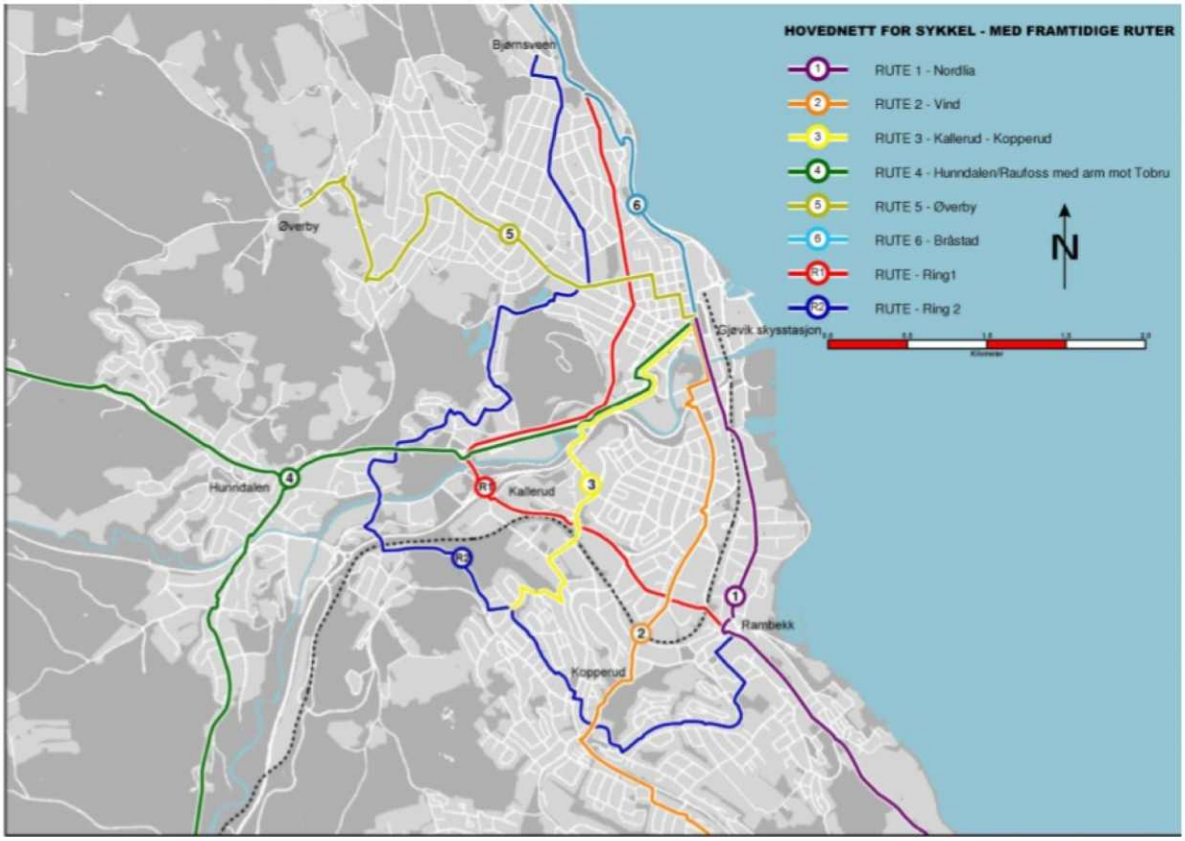
Mål:

- Gjøvik skal ha et hovedsykkelvegnett som gjør sykkelen til et attraktivt transportmiddel og får flere til å sykle.

Strategi:

Regulerte gang- og sykkelveger og andre eksisterende gang- og sykkelveger er vist i plankartet med formålet hovednett for sykkel. Dette bidrar til å fremheve sammenhengene og eventuelle mangler i nettet.

Nedenfor er hovednettet for sykkel i Gjøvik byområde vist slik det ligger i sykkelplanen.



Figur 10: Hovednett for sykkel

Det er lagt inn fremtidige traser for gang- og sykkelveger med linjesymbol i plankartet for en rekke strekninger som er konsekvensutredet. Tiltakene er ikke prosjektert eller detaljplanlagt, og det er derfor usikkerhet knyttet til eksakt geometri på linjene. Strekningene er ikke lagt inn med planformål, men med linjesymbol som sikrer nødvendig handlingsrom ved detaljprosjektering av tiltakene.

Det er lagt inn linjesymbol for fremtidig gang- og sykkelveger for følgende strekninger:

GS 1 Skumsrudvegen på Biri	Birivegen til Paradisvegen	500 meter
GS 2 Birivegen	Diseth til Kremmerodden	860 meter
G3 3 Kollsvegen	Øvre Bråstad til Lundstein skole	350 meter
GS 4 Trondhjemsvegen	Johan Sverdrups gate til Bråstadbrua	2075 meter
GS 5 Odnesvegen	Bybrua til Tobru	1380 meter
GS 6 Åsvegen	Hunndalen til Hunn kirke	875 meter
GS 7 Honnevegen		370 meter
GS 8 Sveumsvegen	Skoglundfeltet til Nygård	920 meter
GS 9 Amsrudvegen	Raufossvegen – Ås skog	500 meter
GS 10 Fritjof Nansens veg	FV.33 til Vindingstad skole	600 meter
GS 11 Nordbyen	Gjøvik stadion – Panoramavegen – Øverbyvegen	3500 meter

I planbestemmelsene er det stilt minimumskrav til sykkelparkering for ulike typer bygninger. Dette for i langt større grad enn tidligere legge til rette for tilstrekkelig mange og sikre sykkelparkeringsplasser. Det også stilt ulike kvalitetskrav til sykkelparkeringsplassene.

<u>Videre arbeid:</u>

- Reguleringsplan for E6 skal avklare behov for trafikksikkerhetstiltak på lokalvegnettet. Gang- og sykkelvegen på Biri bør forlenges 300 meter mot nord. På Biristrand er det

behov for å forlenge gang- og sykkelvegen to km både mot sør og nord slik at det er sikret trafikksikker skoleveg langs fv.330 Biristrandvegen til alle boligene innen fire km avstand fra skolen.
- Planlegge og realisere kortsiktige og langsiktige tiltak i sykkelplanen, og GS1- GS11 som er lagt inn i planen som fremtidige gang- og sykkelveger.
- Planlegge og realisere etappe 2 for gang og sykkelvegløsning i Marcus Thranes gate og Trondhjemsvegen.
- Planlegge og realisere ny gang- og sykkelbro mellom Raufossvegen og Campus.
- Utrede og planlegge gang- og sykkelveg langs Øverbygdsvegen på Biri til Oladalen.
- Utrede løsning for gang- og sykkelveg langs gamle Vestre Totenveg mellom Kopperud skole og Vind.
- Utrede løsning for gang- og sykkelveg langs Prost Bloms gate og Øverbyvegen i samarbeid med Statens vegvesen.

3.2.5 Kollektivknutepunkt

Skysstasjonen i Gjøvik sentrum er det viktigste kollektivknutepunktet i kommunen, og den er nå ferdigstilt. Trafikkarealene på skysstasjonen er vist i plankartet som kollektivknutepunkt. Det er også et nytt kollektivknutepunkt på Campus.

Det er etablert ny kollektivterminal ved Mjøsbrua på Biri. Terminalen har blitt et viktig knutepunkt for busstrafikken i innlandet, og har en sentral plassering i møtepunktet mellom E6 og RV 4. Terminalen blir påvirket av ny E6, og fremtidig løsning for kollektivterminal ved Mjøsbrua må avklares gjennom ny reguleringsplan for E6.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Grønnstruktur

Status:

I Gjøvik byområde går natur- og kulturlandskapet inn mellom de utbygde områdene og enkelte steder helt inn til sentrum. Disse grøntkorridorene binder sammen tettbebyggelsen i sentrumsnære områder med naturområder utenfor sentrum. Områdene utgjør viktige forbindelseslinjer for friluftsliv, helsebringende ferdselsårer for gange og sykkel, trekkveier for vilt og som levested for planter og dyr. Den grønne strukturen er også av stor betydning som flomveier som motvirker avrenning og flomskade på veger og bygninger.

Mål:

- Bevare grøntområdene som strekker seg ned mellom bebyggelsen og ned til sentrum.
- Ivareta grøntområdene/parkene i by- og tettstedsområdene skal, og til rette for aktiviteter.
- De grønne åsene rundt byen skal beholde sitt naturlige preg, uten bebyggelse som bryter silhuetten.
- Videreutvikle sammenhengende nettverk av turstier og skiløyper og sikre disse mot inngrep og nedbygging.
- Videreutvikle turstinettverket for å optimalisere tilgjengeligheten for alle brukergrupper med ulike funskjonsnivå.

Strategi:
For å sikre viktige vegetasjonsbelter og friluftsområder mot nedbygging, er store arealer avsatt som grønnstruktur i plankartet. Det er gitt tilhørende bestemmelser om bl.a. å unngå flatehogst, tillate å tilrettelegge mindre tiltak for friluftsliv uten reguleringsplan og sikre at turstier og skiløyper mot inngrep og nedbygging, jf. planbestemmelse § 11-1.

Byvekstgrensa som er avsatt i gjeldende plan er videreført og synliggjort i eget temakart. Hensikten med byvekstgrensa er å ha en grense for byens vekst og avgrense viktige friluftsområder og landskapstrekk mot nedbygging.

Framtidig planlegging skal sikre mer sammenhengende turstinett som er koblet på gåvennlige ruter mellom målpunktene boligområder, skoler/barnehager, parker, byrom, offentlige aktivitetsplasser/møteplasser. Gåstrategi må ses i sammenheng med en blå-/grønnstrukturplan som inkluderer nærturtraseer mellom boliger og felles møteplasser/målpunkt.

I planbestemmelse § 7-2 om byggeskikk og estetikk, er det gitt bestemmelse om at bebyggelse skal ikke plasseres så høyt oppe i åsene at silhuetten brytes.

3.3.2 Naturområder

Status:
Gjøvik kommune har kartlagt biologisk mangfold. Opplysninger om naturområder og spesielle arter er å finne i databasene Naturbase og Artsdatabanken. Kartleggingen har vært utført som særskilte prosjekt, men mye data har også kommet ved særskilte registreringer i jord- og skogbruk og i konsulentmiljøer.

Mål:
- Vektlegge hensynet til naturmangfoldet ved planlegging av nye byggeområder og infrastrukturtiltak, og avveie arealdisponeringen mot kjente registreringer av lokaliteter som inneholder viktige biologisk elementer. I tillegg ta høyde for at det kan være nødvendig med ytterligere utredninger dersom kunnskapsgrunnlaget ikke er godt nok.
- Ta hensyn til lokaliteter som inneholder arter oppført i "rødlista". Det samme gjelder lokaliteter som innlandet, og dermed Gjøvik, har et spesielt ansvar for i nasjonal og/eller internasjonal sammenheng.

Strategi:
Områder med naturtyper som er registrert som svært viktige (A) for biologisk mangfold og som ikke er vernet etter Naturvernloven er avsatt som naturområder i plankartet. Bekkekløfter utgjør en stor andel av disse og er blant annet registrert i Kalverudelva, Skulhuselva, Vismunda, Bråstadelva, Bjørnstadelva og Pukua.

Nedenfor er en oversikt over naturområdene i plankartet:

Nr	Områdenavn	Naturtype
GN1	Kristianslund	Marisko
na8	Bjørnstadelva	Bekkekløft og bergvegg
na9a	Øvstedal, Biristrand	Naturbeitemark

na9b	Øvstedal, Biristrand	Bekkekløft og bergvegg
na10	Slemdalen	Bekkekløft og bergvegg
na11	Gråsteinmyra	Myr
na12	Svarkvatna og myrene rundt	Andre viktige forekomster
na13	Bjønnmyra	Andre viktige forekomster
na14	Austdalsmyrene	Gammel barskog
na15	Redalssætra	Andre viktige forekomster
na16	Midtre Hegge	Naturbeitemark
na17	Ekera	Slåttemark, svært viktig
na18	Vismunda ved Krageberg	Bekkekløft og bergvegg
na19	Melbytjernet	Rik kulturlandskapssjø
na20	Klundby	Naturbeitemark
na21	Skumsjøen - Ballropmyra	Deltaområde
na22	Gåstjern	Andre viktige forekomster
na23	Ekstadtjernet	Rik kulturlandskapssjø
na24	Fjortentjernsmyrene	Andre viktige forekomster
na25	Taraldsrud nedre	Slåttemark, svært viktig
na26	Kvekasetra	Slåttemark, svært viktig
na27	By i Vardal	Hagemark
na28	Bråstadelva, nedre del	Bekkekløft og bergvegg
na29	Dempa	Naturbeitemark
na30	Bjørke	Småbiotoper

Svært viktige og viktige arealer for naturbeitemark på Hegge er også vist som naturområde i plankartet. I tillegg er det avsatt et stort seterområde på Dempa med bakgrunn i at det er en stor, relativt godt hevdet naturbeitemark, forekomst av flere rødlistearter og arealer med truet vegetasjonstype. Et stort innmarksbeite på Øvstdal er også lagt inn som grønnstrukturformål i plankartet. Lokaliteten framstår som ei stor og artsrik naturbeitemark i god hevd. Det er påvist en lang rekke krevende naturengplanter. Det er forekomst av truet vegetasjonstype.

Det er gitt bestemmelser om at det innenfor disse områdene ikke er tillatt med flatehogst eller drenering/grøfting. Eventuell skjøtsel skal skje i samsvar med råd som framgår av registrering i Naturbasen, jf. planbestemmelse § 11-2.

Gjøvik kommune har forekomster av dragehode som er en prioritert art som er registrert som sårbar i Norsk rødliste for arter. Dragehode er en flott og karakteristisk flerårig plante som tilhører leppeblomstfamilien. Det er gitt bestemmelser om at enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av dragehode er forbudt i samsvar med Forskrift om dragehode som prioritert art, jf.§ 7-8.

3.3.3 Friområder

Status:
Gjøvik kommune eier store deler av områdene som er avsatt til friområder. Eksempel på friområder er Bassengparken og Hovdetjern/Fastland. Bassengparken ligger tilbaketrukket mot skogen. Dette er en idyllisk plass med vann/dammer og gras.

Hovdetjern/Fastland er det området som blir mest brukt av både fastboende og turister. Området består av mange elementer som gir mulighet for tilgjengelighet og aktivitet for både funksjonshemmede og funksjonsfriske. Området er tilrettelagt for bading, stuping, lek på lekeplass, soling, volleyball osv.



Vikodden og områder ved Skonnordtjernet ble omdisponert til friområde ved forrige revisjon. I løpet av planperioden har deler av disse områdene blitt opparbeidet som friområde. Kremmerodden og Flutua er statlig sikrede friluftsområder.

Mål:
- Det er et mål for Gjøvik kommune å tilrettelegge egnede arealer i strandsona til aktivitets- og rekreasjonsområder som kan bidra til å stimulere til økt bruk og aktivitet, samt bedre folkehelse og livskvalitet.
- Det kan i enkelte områder tillates bygging ned mot vannkanten gjennom reguleringsplanlegging, men ikke på en slik måte at det hindrer allmenn ferdsel langs vannet. I de tilfeller der det ikke lar seg gjøre med allmenn tilgang langs vannkanten, for eksempel ved båthavner, skal det være gode løsninger for å passere anlegget på landsiden.
- Dersom viktige infrastrukturtiltak må berøre strandlinjen skal det reetableres en strandsone mot Mjøsa.

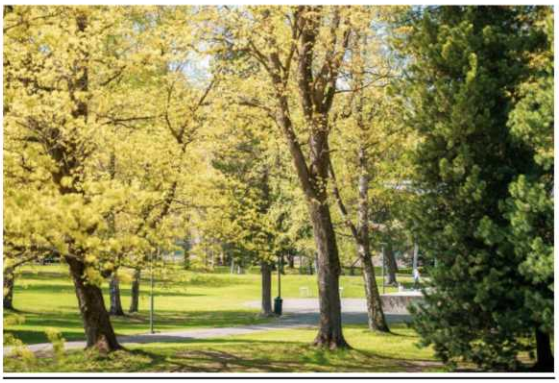
Strategi:
Eksisterende friområder er videreført i planen. Dette gjelder blant annet badeplasser langs Mjøsa og andre vassdrag i kommunen.

Områder for friluftsliv, lek og aktiviteter for allmennheten er avsatt som offentlige. friområder. Mindre tiltak for å tilrettelegge for friluftsliv er unntatt fra plankrav under gitte forutsetninger, jf. § 11-3.

Videre arbeid:
Ferdigstille kommunedelplan for strandsona med strategier for å utvikle friområdene og grønnstrukturen langs Mjøsa videre. Planen omfatter strekningen mellom kommunegrensa i sør til Fredevika, og fra CC nord til Bråstadelva.

3.3.4 Parkområder

Status:
Parkene og grøntområdene fyller en positiv funksjon i byen og er mye benyttet. Et hovedtrekk er at den gamle trevegetasjonen er plantet før siste verdenskrig, og også i noe omfang før første verdenskrig. Trærnes sunnhetstilstand er høyst varierende. Deler av parkene bærer også preg av slitasje, og trenger opprusting. Parkene bør opprustes ut fra kriteriene bruksverdi og estetisk kvalitet.



I sentrum finner vi Jernbaneparkene som består av Jernbaneparken, Minneparken og Fischerparken. I forbindelse med utbygging av ny Skysstasjon ble Jernbaneparken og torget opprustet. Parken har fått nye funksjoner som skatepark og lekeplass, og dette er bidratt til økt folkeliv i denne delen av byen. Alle tre parkene ble berørt av opprustingen av Strandgata. Gamle trær er felt for å gi plass til en ny gangveg og en trerekke fra CC til Hunnsvegen.

Gjøvik gård er den største parken i sentrum, og er en viktig grønn lunge i byen. Området er fredet, og er nærmere omtalt under «hensynssone for kulturmiljø». Christies Plass (også kalt Skråtorget) er også en av sentrumsparkene som er en verdifull grønn lunge for beboerne rundt parken.

Kirkeparken ligger ved Gjøvik kirke, og er i dag en park med lite aktivitet. Kirkeparken kan utvikles til en aktivitets- og bruksparк som kan fungere som nær- områdelekeplass for nye boligprosjekter i kvartaler rundt Gjøvik kirke. Fahlstrøms plass (også kalt Panparken) er en liten, men viktig park hvor det er uteservering i sommerhalvåret. Rådhusplassen er også en grønn lunge for opphold, og det skal nå skje en opprusting. Ved siden av Rådhusplassen ligger Kauffeldtgården. På baksiden av huset er det et lite grønt område som ble opprustet i 2012.

I tillegg til disse parkene er det små parker/grøntområder med forskjellige funksjoner. Det er: Eidsvolds Plass, Utsikten (i Trondhjemsv.), Jugerspissen, Hans Mustads Plass, Falsens Plass, Småbåthavna/Skibladnerbrygga, Spiss Føllingstads veg og Gamletorget.

Mål:
- Parkene skal bidra til at byen har et grønt preg, og skal være attraktive møteplasser og aktivitetsområder for innbyggerne og turister.

Strategi:
Parkene i byen er avsatt som grønnstruktur med underformål Park i plankartet. Det er gitt tilhørende bestemmelser om at mindre tiltak for utvikling av parkformålet er tillatt uten reguleringsplan. Gjøvik gård og uteområdene rundt Gjøvik rådhus har fått formålet park.

Videre arbeid:
Kommunen skal fortsette å ruste opp parker som er en del av viktige byrom. Byggetrinn 3 i jernbaneparken gjenstår. Videre skal uteområdene rundt Gjøvik rådhus og biblioteket

rustes opp etter rehabiliteringen av rådhuset. Det er også behov for å oppgradere Fahlstrøms plass og Kirkeparken. Det er viktig at den kommende sentrumsplanen inneholder en strategi for parker og byrom.

3.4 Forsvaret

Det er kun et mindre område i Gjøvik kommune som er avsatt til formålet.

3.5 Landbruks-, natur-, og friluftsformål (lnf)

3.5.1 Lnf- landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

Status:

Størstedelen av arealene i plankartet er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder, dvs. LNF-områder. LNF-områder består av skog, dyrka mark, naturområder og vegetasjonsbelter langs naturlige vannårer, stier, veier og strandlinje. Gjøvik er en av de største jord- og skogbrukskommunene i Oppland med hele 10 % dyrka mark og 74 % skog. Gjøvik kommune har innført stimuleringspakke for jordbruket med på blant annet tiltak for å fremme nydyrking. I løpet av planperioden har dette bidratt til at det er godkjent 1185 dekar nydyrket areal.



Mål:

- Verne om produksjonsgrunnlaget for landbruksnæringen og å opprettholde folketallet i grendene.
- Følge opp statens målsetning om å begrense avgangen av dyrket og dyrkbar mark ved at alternative arealer til dyrket og dyrkbar mark som hovedregel skal velges til utbyggingsformål. God matjord og arealer der det kan dyrkes matkorn er særlig viktige å ta vare på. Tilsvarende bør store og lettdrevne jorder beskyttes sterkere enn små arealer med bebyggelse på flere sider.
- Bevisst bruke jord- og skogbruksressursene for å redusere forbruket av ikke-fornybare ressurser. Gode skogsboniteter skal skjermes mot nedbygging, og samtidig stimulere til aktiv skogskjøtsel.

Strategi:

Arealer for landbruk og stedbunden næring er avsatt til LNF-formål med tilhørende planbestemmelse § 13-1. I LNF-områdene er tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring ikke tillatt, jf. PBL §§ 20-1 og 20-2.

For å bidra til å opprettholde folketallet i grendene, vil Gjøvik kommune se positivt på søknader om fradeling som krever dispensasjon fra arealbruken dersom gitte forutsetninger er oppfylt. Eksempel på forutsetninger er hensyn til landbruk, forurensning,

kulturlandskap, biologisk mangfold, vassdrag og trafikk er oppfylt, jf. retningslinjer til § 13-1.

Nær byen og tettstedene skal holdningen til spredt utbygging være streng.

3.5.2 Lnf-areal for spredt boligbebyggelse

Status:
Gjeldende kommuneplaner inneholder områder for spredt boligbebyggelse med en tomtereserve på ca. 170 boenheter. Størstedelen av disse tomtene er lokalisert i Snertingdal (90), og for øvrig i Grande (20), Lundstein (20), Redalen (10), Biri (30), og Biristrand (10). Det er kun en liten del av denne tomtereserven som har blitt bygd ut i løpet av planperioden.

Mål:
- Opprettholde folketallet i grendene ved hjelp av en viss mengde spredt boligutbygging i grendene.
- Øke engasjementet om å utvikle bygdene, gjennom å samarbeide om utviklingstiltak ved dialog mellom kommunen og bygdeutvalg/bygdeforum.

Strategi:
LNF-områder med spredt boligbebyggelse er videreført fra gjeldende plan, og arealene er avsatt i plankartet. Antall tomter som kan tillates fradelt innenfor hvert område er vist med tall i parentes i plankartet. Det er gitt egne bestemmelser til disse områdene i planbestemmelse § 13-2. For å følge opp jordvernmål er det gitt bestemmelser om at bygging fortrinnsvis skal skje på de delene av områdene som er dårligst egna til landbruksdrift, og ikke på dyrka mark. Boligtomtene er begrenset til to dekar. Det er også gitt bestemmelser om å utarbeide tomtedelingsplan for disse områdene før kommunen kan gi fradelingstillatelse. Det er tatt ut 35 tomter for LNF-spredt boligbebyggelse i Snertingdal på bakgrunn av meklingsresultatet.

3.5.3 Lnf-areal for spredt fritidsbebyggelse
Området ved Skonnord i Snertingdal på 70 dekar ble lagt inn ved forrige revisjon av kommuneplanen, og det er åpnet for å etablere inntil 10 hytter i området. § 13-3.2 i planbestemmelsene gir detaljerte føringer for utbygging innenfor området. Tiltaket er å anse som et prøveprosjekt der det åpnes for å etablere enkle hytter som er mobile i den forstand at de kan fjernes forholdsvis enkelt. Det er ikke tillatt å fradele tomter til hyttene.

I tillegg er det avsatt et mindre areal for spredt fritidsbebyggelse ved Furuset. § 13-3.1 i bestemmelsene gir føringer for hva som er tillatt innenfor dette området.

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Generelt:
Mjøsa er vår viktigste drikkevannskilde og samtidig et av våre viktigste rekreasjonsområder/friluftsområder. Her skal hensynet til drikkevannsinteresser og friluftsliv veie tungt.

EU's rammedirektiv for vann; vanndirektivet, ble vedtatt av alle medlemsstatene i 2000. Direktivet ble innlemmet i EØS-avtalen og gjort gjeldende for Norge i 2007. Rammedirektivet har som hovedformål at vi skal beskytte og forbedre vannkvaliteten i vassdragene, grunnvannet og kystområdene våre. Hunnselva var med i første planperiode. Den første forvaltningsplanen og tiltaksanalysen for Hunnselva ble vedtatt og godkjent i 2010. En er nå inne i planperiode to som omfatter hele Norge. Gjøvik kommune inngår i sin helhet i vannområde Mjøsa og vannregion Glomma. Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma ble vedtatt i 2015. Målsetningen er å gjennomføre tiltak for å bedre den kjemiske og økologiske miljøtilstanden, samt å unngå inngrep som forringer miljøtilstanden i vann og vassdrag.

Kommunene rundt Mjøsa har alle et spesielt ansvar for å forvalte storørretstammen i Mjøsa. I Gjøvik er det flere elver hvor mjøsørreten gyter. Det må ikke settes i gang tiltak som er til hinder for dette i framtiden.

Gjøvik har vedtatt vannkvalitetsmål for Mjøsa og alle andre vann og vassdrag i kommunen. Det skal være drikkevannskvalitet på råvannet fra Mjøsa og badevannskvalitet i strandsonen. Alle andre vann og vassdrag skal ha tilfredsstillende badevannskvalitet.

Prosjekt strandsone Mjøsa ble gjennomført som et fellesprosjekt for kommunene og fylkene rundt Mjøsa. Hensikten var å komme fram til omforente visjoner, mål og regler for Mjøsas utvikling i framtida. Prosjektet har utarbeidet "Det gode liv ved Mjøsa" med felles retningslinjer for Mjøsas strandsone. Gjøvik kommune har tidligere sluttet seg til disse retningslinjene, men har i kommuneplanen valgt å utdype disse retningslinjene videre med mer detaljerte planbestemmelser og retningslinjer. Hensynene i "Det gode liv ved Mjøsa" er således ivaretatt.

Ved forrige revisjon ble arealbruken for vannarealene detaljert i noe større grad enn tidligere i plankartet. Den nye planloven har gitt flere arealformål for vannarealene, og med tilhørende mulighet til å gi bestemmelser til disse. Planforslaget gir klare føringer for å forvalte vannarealene.

3.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

I plankartet er vannarealene hvor det ikke er spesifikke arealbruksinteresser avsatt til det generelle formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i plankartet. Dette gjelder for Mjøsa, andre mindre vann i kommunen, samt elver og bekker.



3.6.2 Småbåthavn

Mjøsa er populær blant båtfolket, og det er over tid etablert et variert båtplasstilbud for ulike båttyper i småbåthavner. I plankartet er de eksisterende småbåthavnene vist med eget formål.

Det er lagt inn utvidelse av småbåthavna i Rambekkvika (S1). Intensjonen er å legge til rette for å fylle ut i Mjøsa slik at arealet for båtopplag blir utvidet med ca. fem dekar. Det er behov for å flytte båtopplaget i Gjøvik sentrum ved utløpet av Hunnselva. Det er spesielt viktig å legge til rette et tilbud for opplag av seilbåter som ikke bør transporteres bort for vinterlagring.

Det er plankrav for å etablere nye småbåthavner og utvide eksisterende anlegg. Enkeltbrygger er ikke vist som småbåthavn i plankartet. Planbestemmelsene tillater ikke å etablere nye brygger og moloer utenfor områder avsatt til småbåthavn, jf. bestemmelsenes § 14- 2.



Videre arbeid:

- Utarbeide ny reguleringsplan for Rambekkvika båthavn.

3.6.3 Fiske

Det har vært drevet aktivt næringsfiske fra Furuseth gård, og det er flere notdrag og garnplasser utenfor gården. Grunnlaget for næringsfiske har blitt svekket pga blant annet kvikksølv i fisken. Fiske kan være en fremtidig del av næringsgrunnlaget til gården, og deler av arealene i Mjøsa på utsiden av gården er avsatt til område for fiske i plankartet.

3.6.4 Naturområder

Nedre del av Hunnselva og Bråstadelva er avsatt med formålet naturområde i plankartet. Elvene er blant annet viktige gyteelver for mjøsørret. Planformålet med tilhørende bestemmelser sikrer at naturmiljøet i elvene blir ivaretatt.

3.6.5 Friluftsområder

Vannarealene i Mjøsa, Skumsjøen, Ringsjøen, og andre mindre vann, er attraktive områder for friluftsliv som bading, sportsfiske og småbåtliv. Friluftsområdene i vannarealene henger naturlig sammen med friområdene på landsiden. I plankartet er friluftsområder i blant annet Mjøsa vist i sammenheng med friområder på landsiden. Det er viktig å sikre disse arealene mot inngrep som kan være til hinder for å utøve friluftsliv. Bestemmelsene § 14-6 åpner for å gjennomføre tilretteleggingstiltak som fremmer friluftsinteressene i disse områdene.

3.7. Hensynssoner

3.7.1 Støysone
Alle registrerte støysoner er vist i plankartet, og bestemmelsenes § 15-1 angir at bygge- og anleggstiltak innenfor disse sonene skal forholde seg til retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Det er vist gul og rød støysone ved følgende tiltak:
- Riksveger og fylkesveger
- Reviholen skytebane
- Bradalsmyra skytefelt
- Elvedalen motorsportsenter

Nøyaktigheten er tilpasset oversiktsplanlegging. Støysonene spesielt lang riks- og fylkesveger er ingen støyutredning for bebyggelsen. De er mer et tidlig varsel om at bebyggelse i sonene kan bli støyutsatt utover de tillatte grenseverdiene. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse i disse sonene er det krav om støyfaglig utredning, og nærmere krav til å ivareta støyhensynet fremgår av § 7-1.1.

Det er en avvikssone i Gjøvik sentrum der kommunen kan godkjenne støyfølsom bebyggelse selv om bebyggelsen ligger i rød støysone. § 7-1.1 c) redegjør nærmere for denne avvikssonen, inkludert hvilke avbøtende tiltak som skal være ivaretatt.

3.7.2 Faresone for flom
Storflommen i Mjøsa våren 1995 førte til en betydelig kartlegging og kunnskap om hvilke områder som er flomutsatt i Gjøvik. Skadene som kan oppstå ved flom i Mjøsa er i hovedsak materielle. Flomsituasjonene er varslet og kommer gradvis. Det er i hovedsak naust og fritidsboliger som blir berørt av flom utenfor byområdet, mens det hovedsakelig er næringsbebyggelse som er flomutsatt innenfor byområdet. Tranformasjonsområdene på Mjøsstranda og Huntonstranda ligger i et flomutsatt område.

Faresonen for flom (H320_1) viser 200-års flomhøyde i Mjøsa og nedre del av Hunnselva. For Mjøsa er kote 127 meter over havet benyttet, og den tar høyde for en 200-års flomhøyde på kote 127, og i tillegg skal det tas høyde for 0,3 meter sikkerhetsmargin. Det er gjennomført en flomsoneberegning for nedre del av Hunnselva (H320_2), fra Alfarvegen og ned til Hunnselvas munning, samt nedre del av Vismunda (H320_3). Bestemmelsenes § 15-2 legger nærmere føringer for planlegging og tiltak innenfor flomsonen.

Det er ikke gjennomført flomsonekartlegging for andre vassdrag i kommunen, men det foreligger aktsomhetskart fra NVE. Disse er lagt inn i plankartet som aktsomhetssone for flom (H320_4). Ved planlegging av tiltak innenfor disse sonene er det behov for avklaring av reell flomfare, og § 15-2.3 gir nærmere føringer om dette.

3.7.3 Faresone for høyspentledninger
De store, eksisterende linjene er vist på plankartene med faresone (H370), med reserverte korridorer på 150 m, 100 m og 60 m bredde for henholdsvis linjer på 300 kV (kilovolt), 132 kV og linjer fra 66 kV og mindre.

Den reserverte korridorbredden er langt større enn de gjeldende forskriftene krever. Hensikten i planen er å trygge et større område mot elektromagnetisk stråling, da det finnes indikasjoner på at slik stråling kan være helsefarlig. Forskning har imidlertid ikke gitt noen entydige holdepunkter for hvilke avstander eller strålingsnivåer en bør ta hensyn til, men Statens strålevern anbefaler at det ikke bygges boliger i områder hvor strålingsnivået overskrider 0,4 µT. De viste korridorene på plankartet ivaretar dette nivået i tilstrekkelig grad. Det kan komme nye resultater i forskningen som vil gjøre det riktig å vurdere korridorbreddene på nytt. Ved søknader om tiltak innenfor korridorene er det krav om å dokumentere strålingsnivået, jf. § 15-3 i planbestemmelsene.

Det er ikke vist nye, planlagte kraftlinjer på plankartene. Eventuelle nye linjer i planperioden vil bli konsesjonsbehandlet etter energiloven. Det er innhentet nye kartdata for eksisterende kraftlinjer, og linjer som er lagt om som jordkabel i senere år er ikke vist med faresone.

3.7.4 Faresone for skred

Skredfaren i kommunen er generelt lav, men det er enkelte mindre områder der NVE har definert aktsomhetsområder for skred. Det er lagt inn faresone (H310) for skred i plankartet for de aktsomhetsområdene som berører områder med eksisterende bebyggelse eller ubebygde byggeområder.

3.7.5 Sikringssone for vannforsyning

Hemsangen hyttefelt har vannforsyning fra Hemsangen og er avsatt som sikringssone for vannforsyning.

3.7.6 Sikringssone ved Raufoss industripark

Det er innarbeidet en sikringssone ved Raufoss industripark for å ivareta sikkerhetsavstand i forhold til virksomheten i Raufoss industripark. Sikringssonen samsvarer med arealet som lå inne i planforslaget for områdereguleringsplanen for Raufoss industripark før planområdet ble tilpasset ny kommunegrense.

3.7.7 Faresone ved ammunisjonsdeponi i Mjøsa

Det er innarbeidet en faresone (H_390) med diameter på 200 meter rundt ammunisjonsdeponiet i Mjøsa der det er fare for forurensning. § 15-7 i bestemmelsene gir føringer for tiltak i området.

3.7.8 Infrastruktursone med tilknytningsplikt for fjernvarme

Eidsiva Bioenergi AS anmodet i 2017 Gjøvik kommune om å innføre bestemmelser i kommuneplanens arealdel om tilknytningsplikt for fjernvarme. Kommunestyret behandlet anmodningen i sak 120/2017, 30. november 2017. De gikk inn for å innføre bestemmelser om tilknytningsplikt til fjernvarme i innenfor konsesjonsområdet i forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel.



Figur 11: Rød linje viser konsesjonsgrense for fjernvarme

§ 16-1 i planbestemmelsene gjelder innenfor infrastuktursonen (H410) i plankartet og angir konkrete kriterier for hvilke tiltak som utløser tilknytningsplikt for fjernvarme. Det er satt en grense på arealstørrelse på 500 m^2 oppvarmet areal ved nybygg og hovedombygginger. Tilknytningsplikten slår ikke inn for bygg som tilfredsstiller visse kriterier for netto oppvarmingsbehov. Bestemmelsen åpner også for at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

3.7.9 Båndleggingssone etter kulturminneloven

Følgende områder som er automatisk freda etter kulturminneloven er avsatt som båndleggingssone iht. PBL § 11-8 bokstav d):

H730_1 Kauffeldtgården
H730_2 Gjøvik gård
H730_3 Gjøvik Stasjonsbygning
H730_4 Ramberget røys
H730_5 Kastad røys
H730_6 Bråstad nordre røys
H730_7 Berg røys
H730_8 Øverbymarka røys
H730_9 Biri kirkested
H730_10 Snertingdal kirkested
H730_11 Bråstad gamle kirkested
H730_12 Hunn middelalderske kirkested
H730_13 Kjerkehaugen
H730_14 Vardal kirkested

Eventuell konflikt med kulturminner skal avklares gjennom byggesaks-, dispensasjons-, eller reguleringsplanbehandling.

3.7.10 Båndleggingssone etter naturvernloven

Følgende områder er fredet etter naturvernloven, og § 17-2 angir føringer for tiltak innenfor disse områdene:

H720_1 Svennesvollene naturreservat Edelløvskog

H720_2	Eriksrud naturreservat	Edelløvskog
H720_3	Lindstad naturreservat	Edelløvskog
H720_4	Bjønnhaugen naturreservat	Granskog
H720_5	Evjemyra naturreservat	Myrområde
H720_6	Øytjernet naturreservat	Barskog
H720_7	Kremmerodden naturminne	Geologi / fossiler
H720_8	Brattåshaugen naturreservat	Granskog

3.7.11 Båndleggingssone - byggeforbudsone langs kraftledninger

Byggeforbudsonen langs 300 kV ledningsanlegg er 38 meter bredt, 19 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen. På enkeltstrekning ligger 132 kV ledningsnett parallelt med 300 kV ledningsnett, og på denne strekningen er byggeforudssonen totalt 70 meter bred. Godkjenning av tiltak i sonen forutsetter forhåndsgodkjenning av ledningseier.

3.7.12 Hensynssone for landskap

Hensynssonene for landskap viderefører kulturlandskapene av særlig betydning som ble vist i forrige kommuneplan, samt en mindre utvidelse av området i Redalen. Registreringene som ligger til grunn er grovmasket. Innenfor disse områdene er det spesielt viktig å ivareta hensynet til kulturlandskapsmiljøet, og retningslinje § 19-3 angir nærmere føringer for hvordan disse områdene skal forvaltes.



Bilde: Kulturlandskap ved Bråstad

Hensynssonen for landskap er vist for følgende områder:

H550_1 Bråstad	H550_4 Vardal
H550_2 Melby	H550_5 Redalen
H550_3 Biri	H550_6 Biristrand

3.7.13 Hensynssone for kulturmiljø

Det er innarbeidet hensynssoner for kulturmiljø iht. PBL § 11-8 bokstav c) i plankartet for disse områdene:

H570_1	Pilegrimsleden	
H570_2	Øverbymarka	
H570_3	Jernbaneparken	(NB-område 3)
H570_4	Gjøvik gård	(NB-område 2)
H570_5	Storgata-aksen	(NB-område 4)
H570_6	Gjøvik nord	(NB-område 1)
H570_7	Arbeiderboliger i Leif Castbergs veg	(NB-område 6)
H570_8	Mustad fabrikker	(NB-område 5)
H570_9	Gjøvik kirke (listeført)	
H570_10	Biri kirke (listeført)	
H570_11	Vardal kirke (listeført)	

Retningslinjer til hensynssonene framgår av § 19.

Pilegrimsleden

Pilegrimsleden går fra Oslo til Nidaros, og er vist på plankartene på strekningen gjennom Gjøvik kommune som en 3 meter bred hensynssone for kulturmiljø. Leden er vist med samme trase som tidligere. Det er tidligere vært drøftet å legge om leden gjennom Gjøvik byområde med en endret trase som følger Mjøsa fra Rambekk til Bråstadvika. Siden denne kommuneplanrevisjonen kun er en begrenset gjennomgang av planen, er det ikke gjennomført prosess om å endre traseen for Pilegrimsleden. Det kan imidlertid være et aktuelt plantema ved neste revisjon av arealdelen.

Riksantikvarens NB-register

Gjøvik nord - Delområdet omfatter villabebyggelsen og alleen tilknyttet tidligere rv.4. Bebyggelsen i villaområdet med alléer langs Markus Thranes gate og Kyrre Grepps gate er vesentlig for Gjøviks identitet. Området ble bygd ut på tidlig 1900-tallet. Det er tre generasjoner hus i området; sveitserstil, jugend og funkis. Området er særpreget, med sentrumsnær villabebyggelse inspirert av det engelske hagebyidealet. Det er sammenhengen mellom alléene og villamiljøet som gir området sitt særpreg og kvalitet.

Industriområde Hunnselva – I området inngår Mustad fabrikker og arbeiderboliger i Leif Castbergs veg. I tillegg inngår området ved Brenneriet og Mølla.

Jernbaneparken – Området omfatter Gjøvik jernbanestasjon, og tilknyttede parkområder mellom jernbanen og bybebyggelsen.

Storgata-aksen – Området omfatter nordlige del av Storgata.

Gjøvik gård

Gjøvik gård har spilt en historisk viktig rolle for utviklingen av Gjøvik, og området er derfor av nasjonal interesse. Gårdens hageanlegg fungerer som en grønn lunge midt i Gjøvik. Restene av det opprinnelige hageanlegget og kanalsystemene er fortsatt bevart. Det er spesielt hovedbygningen som skiller seg ut og gir gården et staselig preg. Den hvitkalkede, klassisistiske empirebygningen er sentralt plassert øst i det åpne firkanttunet. Eiendommen med bygninger og park/hageanlegg ble fredet desember 2008.

Det er vedtatt en tiltaksplan for Gjøvik gård, og det er utarbeidet en egen landskapsplan for området.

3.7.14 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging

Det er angitt soner med krav til felles planlegging for avgrensede områder i plankartet. Hensikten med disse sonene er å sikre at det blir helhetlige løsninger for blant annet infrastruktur, grønnstruktur og generell arealbruk innenfor områdene.

I plankartet er det vist gjennomføringssone med krav om felles planlegging for følgende områder:

- Gjøvikstranda
- Stensjordet
- Hovdetoppen
- Kristianslund (b43 og B19)
- Klundby og Hansvea (N4 og N5)

4. PROSESS, FØRINGER OG PLANDOKUMENTER

4.1 Planprosess og medvirkning

Varsel om oppstart av revisjonsarbeidet ble kunngjort samtidig med høring av forslag til planprogram 3. juni 2016 med åpning for innspill og forslag til arealbruksendringer. Det ble mottatt en rekke innspill til arealbruksendringer, og disse er konsekvensutredet.

Planprogrammet la vekt på det det skulle være en begrenset revisjon av arealdelen, med blant annet fokus på næringsområder, sykehustomt, varehandel, senterstruktur og landskapsanalyse. Behovet for nye boligområder er begrenset, men planprogrammet fremhevet behov for nye arealer på Biri, samt sentrumsnære arealer i byen. I tillegg ble det lagt føringer om forbedring av den pedagogiske oppbyggingen av plandokumentene. Revisjonen av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel startet parallelt, og det ble innledningsvis gjennomført flere åpne folkemøter ulike steder i kommunen. Samfunnsdelen av kommuneplanen ble vedtatt i 2018, og de langsiktige arealstrategiene ligger der.

Underveis i prosessen har kommuneplanens arealdel vært tema i drøftingsmøter i ulike råd og utvalg. Det er gjennomført workshop med utvidet formannskap om sentrumsutvikling. Utkast til planforslag ble også drøftet i regionalt planforum 21. mai 2019.

Planforslaget ble behandlet i Formannskapet 19. juni 2019, og det ble fattet vedtak om utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn.

I høringsperioden ble det arrangert åpne møter om planforslaget i Gjøvik rådhus og på Biri. I tillegg ble det arrangert et frokostmøte med bransjen om planen. Planforslaget ble også drøftet i ungdomsrådet i høringsperioden, og i tillegg er barn og unge sin medvirkning ivaretatt gjennom involvering av barnerepresentanten. Rådet for funksjonshemmede og eldrerådet er orientert om planforslaget, og disse er også involvert i høringsperioden med mulighet for uttalelse.

Formannskapet fattet vedtak om enkelte omprioriteringer i planforslaget og løsningsforslag for innsigelser 29. april 2020. Det er gjennomført en omfattende dialogprosess med innsigelsesmyndighetene for å løse alle innsigelsene til planforslaget. Det har vært en rekke møter med disse myndighetene. Det ble gjennomført felles befaring av utbyggingsområder med innsigelser 26. mai.

Formannskapet fattet vedtak 10. juni 2020 med begjæring om mekling om 8 gjenstående innsigelser til utbyggingsområder. Øvrige 29 innsigelser ble avklart gjennom dialogprosessen. Første meklingsmøte ble gjennomført 19.august 2020, og dette ble fulgt opp med ekstra møte 15. september. Meklingsresultatet ble at innsigelsen fra Statens vegvesen B1 Brobakken ble opprettholdt og måtte avklares av departementet. Det ble enighet om en helhetlig løsning for de øvrige innsigelsene. B2 Slåtsveen Aas gård er tatt ut, B8 Torkejordet er tatt ut, innsigelsene til B17 Østbyhøgda er frafalt, B24 Fautsveen er tatt ut, innsigelsene til K4 og N7 Sembshagen er frafalt, og innsigelsene til FT1 Bråstadvika camping er frafalt. Forhandlingene i meklingen førte også til at område b42 Smedmoen er tilbakeført til LNF-formål, og det samme gjelder 35 tomter for LNF- spredt boligbygging i Snertingdal. Departementet avklarte innsigelsen til B1 Brobakken, og området er godkjent som boligområde.

Planen ble vedtatt i kommunestyret 29.oktober 2020. Det ble gjennomført en ekstra høring av område B25 Fjordheim, og arealet ble godkjent som boligformål i kommunestyret 17. juni 2021.

4.2 Viktige føringer

De mest relevante nasjonale, regionale og lokale føringer for planarbeidet er listet opp her.

Nasjonale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (14.5.2019)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.9.2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.9.2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (20.9.1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (10.11.1994)
- St.meld. nr. 23 (2001-2002) Bedre miljø i byer og tettsteder
- St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- St.meld. nr. 9 (2011–2012) Landbruks- og matpolitikken — Velkommen til bords
- St.meld. nr. 21 (2011–2012) Norsk klimapolitikk
- St.meld. nr. 34 (2012–2013) Folkehelsemeldingen — God helse - felles ansvar
- St.meld. nr. 35 (2012–2013) Framtid med fotfeste— Kulturminnepolitikken
- St.meld. nr. 19 (2014-2015) Folkehelsemeldingen — Mestring og muligheter
- St.meld. nr. 14 (2015-2016) Natur for livet - Norsk handlingsplan for naturmangfold
- St.meld. nr. 18 (2015-2016) Friluftsliv - Natur som kilde til helse og livskvalitet
- St.meld. nr. 18 (2016-2017) Berekraftige byar og sterke distrikt
- St.meld. nr. 33 (2016–2017) Nasjonal transportplan 2018–2029
- St.meld. nr. 9 (2018-2019) Handelsnæringen - når kunden alltid har rett
- Nasjonal jordvernstrategi, St.prp. 127S (2014-2015)
- Bolig for velferd, nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)
- Fortetting med kvalitet, veileder T-1267
- Planlegging av fritidsbebyggelse, T-1450
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520
- Overvann i byer og tettsteder, NOU 2015:16
- Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder, M100-2014
- Retningslinje for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, NVE 1/2008

Regionale føringer

- Regional planstrategi 2016-2020
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder
- Byregion-programmet- (ByR-programmet)
- Regional vannforvaltningsplan for vannregion Glomma 2016-2021 og Tiltaksanalyse for vannområde Mjøsa.
- Det gode liv ved Mjøsa, med retningslinjer for planlegging i strandsona, datert 01.07.08.
- Regional næringsplan 2016-2026

- Areal- og transportstrategi for Mjøsbyen
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018–2021 - Risiko- og sårbarhetsanalyse for Oppland fylke
- Kulturarvstrategi for Oppland 2015–2020
- Regional plan for folkehelse 2012-2016
- Regional plan for klima og energi 2013-2014
- Strategisk plan for Gjøvikregionen 2018-2020

Kommunale føringer

- Langtidsplan 2018 – kommuneplanens samfunnsdel
- Langtidsplan 2013 - kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.3.2014
- Strategi for ny byutvikling
  Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik, Visjon Gjøvik 2030
- Kommunedelplan for sentrum – Verneplanen
- Boligstrategisk plan
- Kommunedelplan for klima 2018-2022
- Prosjekt "Digitale Barnetråkk"
- Plan for hovednett for sykkel
- Trafikksikkerhetsplan
- Parkeringsstrategi for Gjøvik sentrum
- Gatebruksplan for Gjøvik sentrum
- Hovedplan for vann og avløp 2020-2031
- Kommunal plan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2020 -2023
- Plan for utvikling av Gjøvik som universitets- og studentby
- Utbyggingsplan for barnehagesektoren 2013-2025

4.3 Plandokumenter og kunnskapsgrunnlag

Plandokumenter:
Planmaterialet til kommuneplanens arealdel for Gjøvik kommune 2020-2032 består av disse dokumentene, som i sin helhet erstatter tidligere arealdel, godkjent 27.3.2014:

Plankart med juridisk virkning:
Plankartet består av en kombinasjon av arealformål og hensynssoner, og er juridisk bindende.

Digital versjon av plankartet ligger i Gjøvik kommune sin kartweb.

PDF-versjon:
1. Hele kommunen
2. Gjøvik byområde
3. Lundstein
4. Redalen
5. Biristrand
6. Biri
7. Nedre Snertingdal
8. Midtre Snertingdal
9. Øvre Snertingdal
10. Grande
11. Skansen

Plankart med hensynssoner som har juridisk virkning (tematiske plankart):
12. Faresone for flom, skred, og høyspentledninger, samt sikringssone for vannforsyning
13. Båndleggingssoner etter kulturminneloven og naturvernloven, samt hensynssoner for kulturlandskap og kulturmiljø
14. Støysoner
15. Infrastruktursone for tilknytningsplikt innenfor fjernvarmekonsesjonsområde
16. Gjennomføringssone – krav om felles planlegging
17. Bestemmelsesområder (vises i planbestemmelsene)

Temakart som ikke har juridisk virkning:
18. Byvekstgrense i Gjøvik byområde
19. Fremtidige veger og gang- og sykkelveger

Plankartet er utarbeidet på bakgrunn av eiendomsinformasjonen i matrikkelen, gjeldende reguleringsplaner, tidligere kommuneplan og lokalkunnskap. Kommuneplanen er en grovmasket oversiktsplan for alle arealene i kommunen, og i enkelte tilfeller vil det kunne være manglende samsvar mellom innholdet i plankartet og reell arealbruk. Slike feil kan blant annet ha oppstått på bakgrunn av feil eiendomsinformasjonen i matrikkelen. Ved enkeltsaksbehandling kan det tas hensyn til slike forhold dersom det har oppstått åpenbare feil.

Planbestemmelser og retningslinjer
Bestemmelsene er juridisk bindende. Retningslinjene ikke er juridisk bindende, men er av veiledende og informativ karakter. De gir føringer for rettslig og planfaglig vurdering av de enkelte arealformålene, hensynssonene og bestemmelsene.

Planbestemmelser og retningslinjer er i stor grad videreført fra forrige kommuneplan. Det har kommet inn bestemmelser og retningslinjer for flere nye tema. Spesielt sentrale er følgende nye bestemmelser: §§ 7-1.8 Massehåndtering, 7-3 Byform, 7-9 Lokalisering av virksomheter, 7-10 Handel og kjøpesenter, 8 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan, 9-1 Tetthet, 9-2 Bokvalitet og boligsammensetting og 16-1 med tilknytningsplikt for fjernvarme.

Dokumentet følger systematikken gitt i plan- og bygningslovens §§ 11-7 – 11-11. For å bedre den pedagogiske oppbyggingen av dokumentet er retningslinjene nå plassert rett etter bestemmelsene for de ulike temaene.

Bestemmelsene består av to hoveddeler. De generelle bestemmelsene med tilhørende retningslinjer gjelder for hele kommunen uavhengig av arealformål og hensynssoner i plankartet. Det spesielle bestemmelsene med tilhørende retningslinjer gjelder for spesifikke arealformål og hensynssoner i plankartet.

I tillegg er det lagt inn bestemmelsesområder som gjelder for avgrensede områder:
1. Bestemmelsesområde (1_1, _2, _3) for boligområder med småhusbebyggelse - § 9-3.1
2. Bestemmelsesområde (2_1, _2, _3) for forretningsområder for storvarehandel -§ 9-6 b).
3. Bestemmelsesområde 3 - indre sentrumssone - parkering § 6-4.2
   - støy § 7-1.1 c)
4. Bestemmelsesområde 4 - ytre sentrumssone - parkering § 6-4.2

Planbeskrivelse
Planbeskrivelsen redegjør for planens formål, prioriterte plangrep som følger opp kommuneplanens samfunnsdel, og beskriver innholdet i de ulike formålene og hensynssonene i planen. Planbeskrivelsen er ikke juridisk bindende, men supplerer plankartet og planbestemmelsene.

Konsekvensutredning
Konsekvensutredningen er en overordnet vurdering av konsekvensene av planen, og en vurderer konsekvensene av de enkelte innspillene til endret arealbruk.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Risiko- og sårbarhetsanalysen er en overordnet analyse av risiko- og sårbarhet i kommunen generelt, og spesielt for de nye utbyggingsområdene.

Kunnskapsgrunnlag:
- Landskapsanalyse utarbeidet av Rambøll
- Analyse av varehandel og senterstruktur for Gjøvik utarbeidet av Norconsult
- Boligsosial analyse utarbeidet av Gjøvik kommune.
- Tomtestudie sykehus Gjøvik kommune utarbeidet av Sweco, datert 5.1.2017
- Tomtestudie næringsområder, Gjøvik kommune.
- Kommunestyrevedtak 120/2017 30.november 2017 om innføring av tilknytningsplikt for fjernvarme i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.
- Rapport fra workshop i utvidet formannskap om sentrumsutvikling,
- Notat – gjennomgang av eksisterende boligområder i gjeldende kommuneplan, mai 2019.

4.4 Naturgitte betingelser

Gjøvik kommune har et totalareal på 672 km^2.

Gjøvik kommune består i hovedsak av tre øst/vest-gående dalfører med åspartier i mellom. Disse samles i et flatere terreng ned mot Mjøsa i øst. Bysentrumet ligger i det sør-østre hjørnet i kommunen. I hvert dalføre renner elvene; Vismunda i Biri, Stokkelva i Snertingdal og Vesleelva i Vardal (munner ut i Hunnselva før bysentrum).

Det meste av fjellgrunnen i kommunen består av lagdelte avsetningsbergarter og noen omvandlingsbergarter (gneis). Forkastninger i jordskorpa og isbreens påvirkning gjennom transport av blokker av stein, sand og grus i smeltevannet, har i store trekk formet terrenget slik det er i dag. Da isen smeltet, ble løsmassene liggende i varierende tykkelse over berggrunnen.

Det kalkrike fjellet i Biri og de bløte skiferområdene i Vardal og Snertingdal, er årsaken til at noen områder har bedre kvalitet på jordsmonnet enn ellers. I de høgereliggende strøkene hvor jorda for det meste er blitt til som følge av forvitring av grunnfjellet, og hvor utvaskingen av jordsmonnet har vært kraftig, er det for det meste skog i dag. Der hvor jordlaget i tillegg er ganske tynt, som på Vardalsåsen og deler av Biri- og Snertingdalsåsen, er det i dag større områder med myrer, vann og lite produktiv skog.

Landbruksarealene er gjerne konsentrert på "solsiden", og skogen på "skyggesiden". Gjøvik er en av de største jord- og skogbrukskommunene i Oppland.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trondhjemsvegen 71, 2819 Gjøvik
Gnr. 67, Bnr. 69, Gjøvik kommune.

Oppdragsnummer:
6260041

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Hans Christian Gjestvang

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 900 64 200

E-post: hans.christian.gjestvang@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
