PRIVATMEGLEREN
PARK

# ØVRE NYGARDS VEG 6

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale avgifter

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Byggteginger

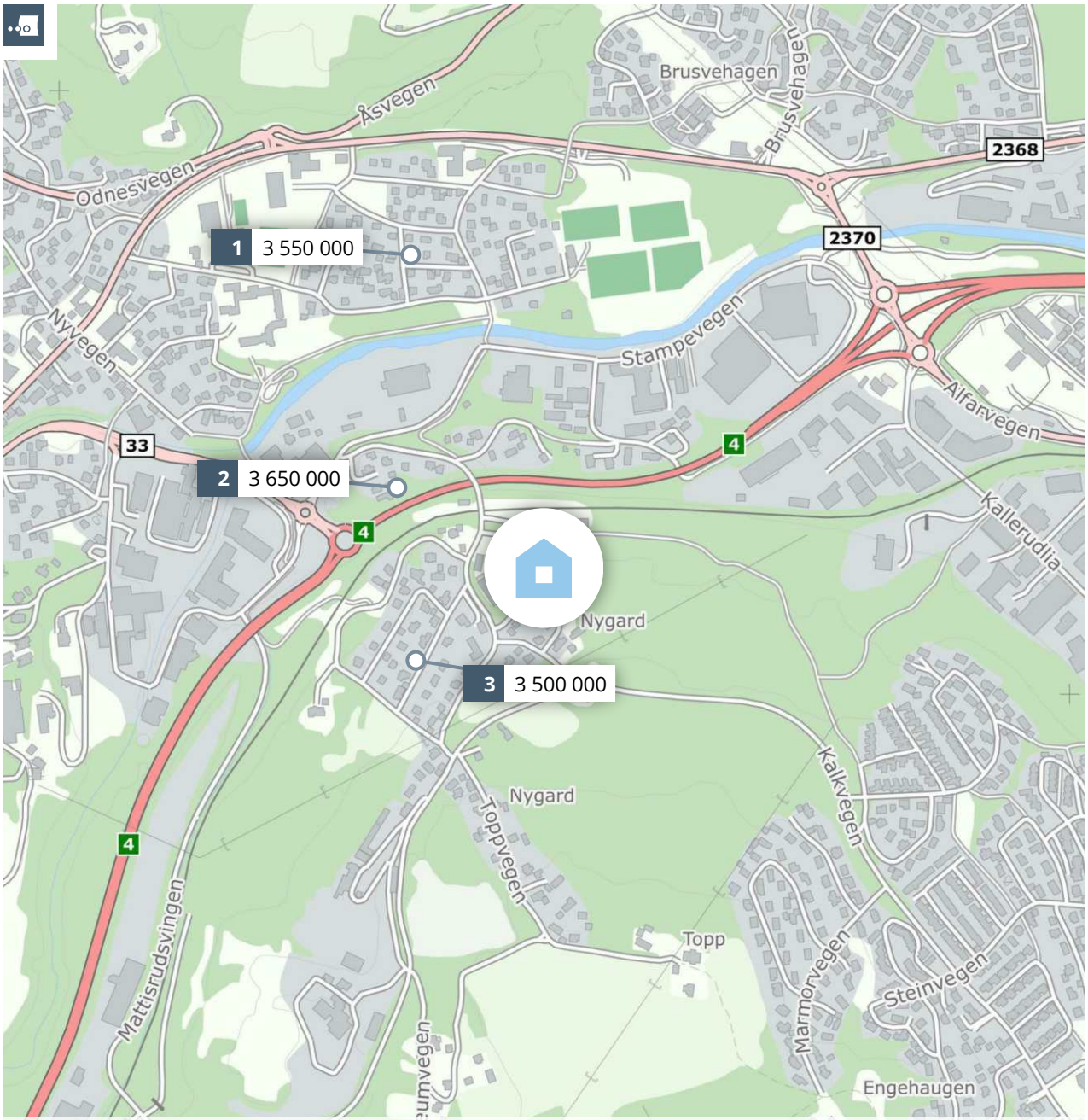
Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Områdeanalyse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# ØVRE NYGARDS VEG 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 05.05.2026

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

# Øvre Nygards veg 6, 2827 HUNNDALEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 65 BNR 106 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3407 GJØVIK GRUNNKRETS NYGARD

Verdivurdert til

# 2 850 000

| - | 2 850 000 | 19 388 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 147 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 532 m² | |
| Byggeår | | | | | 1956 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bindestreken 3 | | | | 14.08.2025 | 3 650 000 | **3 550 000** | 0 | 3 550 000 | **20 170** |
| | 176 m² | 1950 | 652 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Nygardsbakken 7 | | | | 02.02.2026 | 3 990 000 | **3 650 000** | 0 | 3 650 000 | **19 837** |
| | 184 m² | 1927 | 822 m² | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Midtre Nygards veg 5 | | | | 16.06.2025 | 3 500 000 | **3 500 000** | 0 | 3 500 000 | **22 293** |
| | 157 m² | 1965 | 1 138 m² | 3 sov | | | | | | |

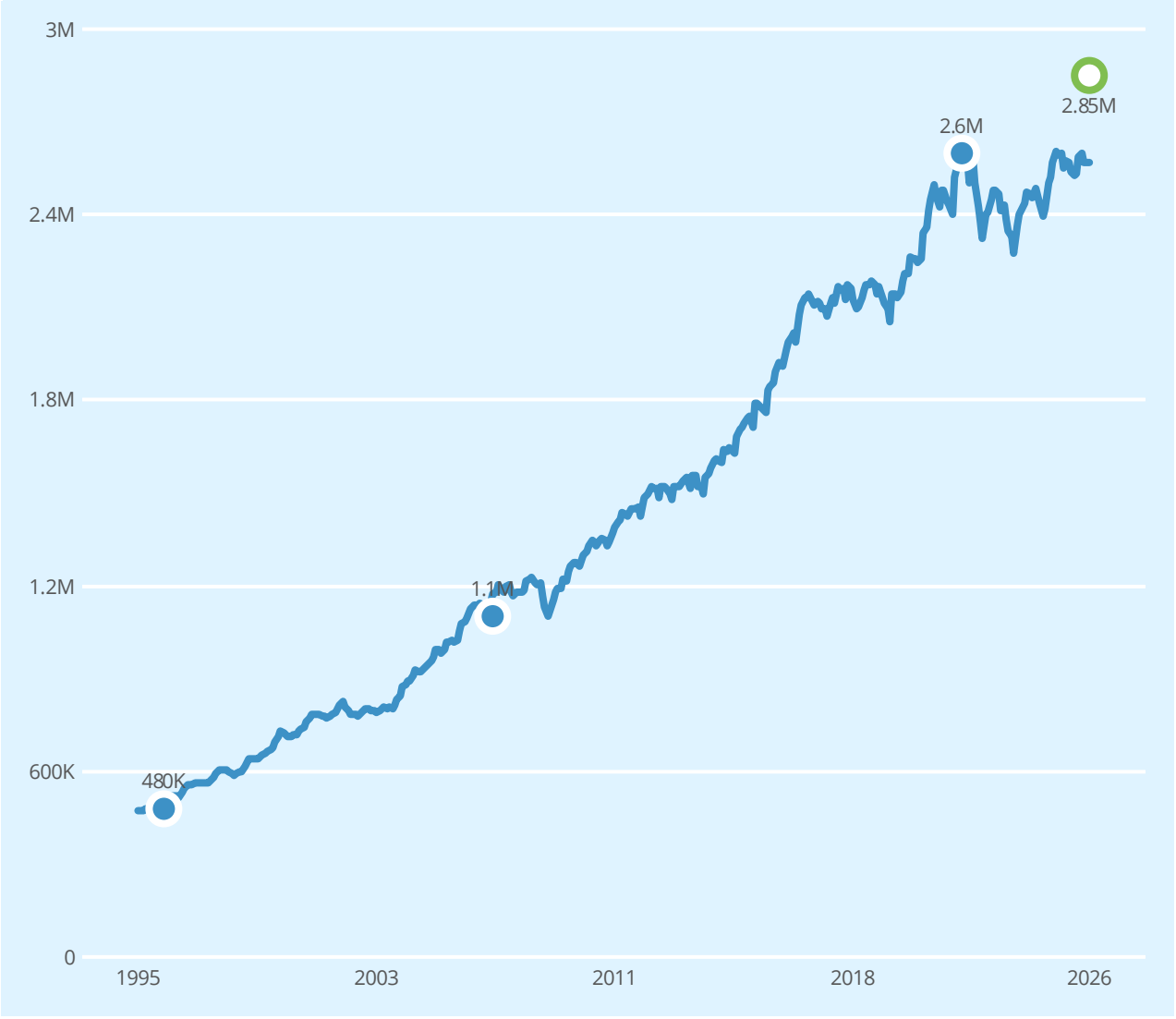
Enebolig med funksjonell planløsning og lyse overflater, beliggende i et rolig område. Boligen inneholder stue, kjøkken, flere oppholdsrom og fleksible romløsninger som egner seg for familiebruk. Utgang fra stue til overbygget terrasse med tilknytning til hage. Kjeller med vaskerom og lagringsarealer. Eiendommen fremstår som velholdt med gode lysforhold.

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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02.02.2022 | 20.04.2022 | 13.06.2022 | 2 350 000 | 2 600 000 | 0 | 2 600 000 | 1 |
| 26.11.2018 | | 26.11.2018 | - | 305 147 | - | 305 147 | 2 |
| 20.02.2007 | 02.03.2007 | 10.05.2007 | 950 000 | 1 100 000 | - | 1 100 000 | |
| 16.08.1996 | | 16.08.1996 | - | 480 000 | - | 480 000 | |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Forrige omsetning var lav sammenliknet med markedet, noe oppgraderinger er gjort og dette er likevel lavt sammenliknet med andre salg.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i 2827 HUNNDALEN nå

8
eneboliger til salgs

5.9M
5.7M
**5 473 000** Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

# Eneboliger solgt i 2827 HUNNDALEN siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

4.1M
**4 035 000** Prisantydning i snitt
**4 002 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
69
dager

for 1.4% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**22 322** GJØVIK kommune i snitt siste 9 mnd

**21 164** Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

**19 388** Øvre Nygards veg 6
Totalpris 2 850 000

# Tilstandsrapport

Enebolig

Øvre Nygards veg 6 , 2827 HUNNDALEN

GJØVIK kommune

gnr. 65, bnr. 106

**Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 147 m²**



**Befaringsdato:** 27.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22732-1052 **PropCloud ref nr:** HZ7370

**Foretak:** OBK Takst AS

Medlem av NITO

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.

# OBK Takst AS

Taksering -Eiendom

**Rapportansvarlig**



Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no

455 04 110

Norsk takst

# 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

BEBYGGELSEN:
Bolig med BRA-i på 147 m² over en og en halv etasje med kjeller.
Overbygget terrasse med utgang fra stue.
Frittstående bod.
Frittstående lekehus.

STANDARD:
Boligen er fra 1956 og modernisert i senere tid.
Normal standard i forhold til alder og bruken på befaringsdagen. God planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Varmpepumpe luft/luft.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt som er skrånende. Opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

## Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taket et tekker med metallplater i imitert takstein.
Vindskier og toppbord i treverk. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning.
Mønet skråtak. Konstruksjonen er plassbygget i trekonstruksjoner.
Vinduer i variert alder og utførelse. I hovedsak trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1976 og 2011.Noen enkle glass med varevindu.
Eldre type ytterdør i treverk med felt i enkelt glass.
Balkongdør er skyvedør i treverk med 2- lags isolerglass.
Veranda med utgang fra stue/kjøkken: Fundamentert på støpte/murte punkter. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Utvendig murt trapp foran hovedinngang.
Utvendig trapp i trekonstruksjoner fra veranda til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat.
Vegger: Trepanel. Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater. Himlingsplater.
Bygningen har støpt gulv på grunnen.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Mursteinspipe.
Ildsted er montert.

Rom under terreng
Gulv: Laminat. Betong.
Vegger: Plater. Betong/mur.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad loft
Vegger: Baderomsplater.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Malt.
Sluk: Ukjent/eldre type.
Ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft mangler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller
Gulv: Mur/betong.
Vegger: Mur/betong. Panel.
Himling: Malt panel.
Gulvmontert toalett.
Ventil i vegg/vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: kobber med plastkappe.
Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.
Varmepumpe luft/luft.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i gang i loftsetasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.
Grunnmur i sparesteinsbetong.
Forstøtning utført i naturstein.
Septiktank av ukjent type.
Skrånede tomt.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

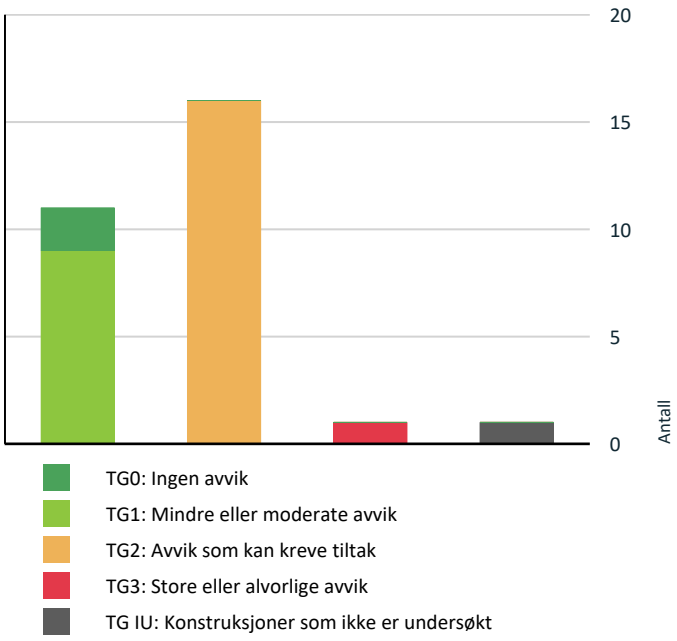
**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. Planløsning i 1. Etasje, 2. Etasje og kjeller er endret fra opprinnelige tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

# Sammendrag av boligens tilstand

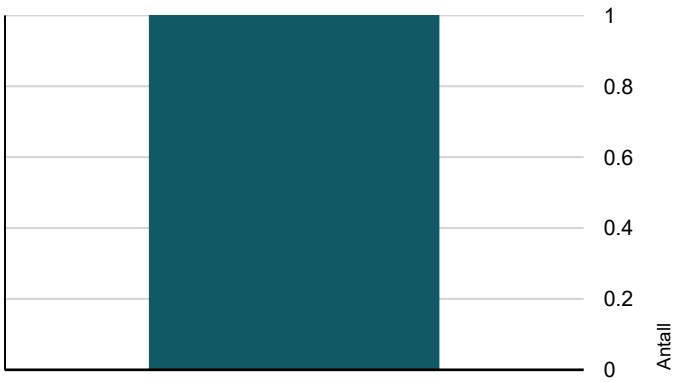
## Fordeling av tilstandsgrader




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**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Loft > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | 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 > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG




**Byggeår**
1956

**Kommentar**
Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

**Anvendelse**

**Standard**
Bygningen har normal standard ift. alder og bruken på befaringsdagen.

**Vedlikehold**
Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør 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. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket et tekket med metallplater i imitert takstein.

Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Vindskier og toppbord i treverk. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. 1994 opplyst i tidligere salgsoppgave.
En takrenne er byttet ut. Det er lagt på beslag mellom panel og mur. Opplyst av nåværende eier i egenerklæring.

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport





## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning. Fasade malt 2025 opplyst av eier.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er avvik:

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Huset er nylig malt, men det har utviklet seg luftbobler mellom gammel og ny maling.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Tiltak:

Det er ingen behov for utbedringstiltak, men det bør påregnes ekstra vedlikehold på kledning.







## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Mønet skråtak. Konstruksjonen er plassbygget i trekonstruksjoner.

Konstruksjonene er fra byggeår og over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Skjulte skader må kunne påregnes. Det anbefales å overvåke bygningsdelen jevnlig. TG2 pga alder og ikke nødvendigvis svekkelser.

Det er foretatt visuell inspeksjon av innvendige himlinger. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

På loftet ble det observert enkelte fuktmerker i himlingen. Disse fremstår som eldre, og det ble ikke registrert pågående lekkasje på befaringsdagen.

Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Adkomst til loft skjer via luke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er registrert fuktmerker ved gjennomføringer rundt pipe. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utvikling.








## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer i variert alder og utførelse. I hovedsak trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1976 og 2011. Alder hentet fra tidligere salgsrapport.
Noen enkle glass med varevindu.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Overflatebehandling/vedlikehold må kunne påregnes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 gis normalt TG2 på grunn av alder, uavhengig av om det er registrert konkrete skader. Eldre vinduer har generelt lavere isoleringsevne og kortere restlevetid sammenlignet med nyere vinduer, men kan fortsatt fungere tilfredsstillende etter dagens bruk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Oppgraderinger/utskiftninger bør etter hvert påregnes.









## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Eldre type ytterdør i treverk med felt i enkelt glass.
Balkongdør er skyvedør i treverk med 2- lags isolerglass.







## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Veranda med utgang fra stue/kjøkken. Fundamentert på støpte/murte punkter. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes. Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.







## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig murt trapp foran hovedinngang.
Utvendig trapp i trekonstruksjoner fra veranda til terreng.
Trapper som står under åpen himmel og utsatt for vær og vind vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Overflatebehandling er stedvis slitt og har behov for vedlikehold. Mangelfull behandling kan på sikt føre til fuktopptak i treverket og redusert levetid. Det mangler rekkverk på trapp, noe som er et avvik fra dagens sikkerhetskrav. Etter gjeldende forskrift (TEK17 §12-17) skal trapper med mer enn 0,5 m høydeforskjell ha forsvarlig rekkverk. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.

# Tilstandsrapport





## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Laminat.
Vegger: Trepanel. Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater. Himlingsplater.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det må påregnes at overflater i oppholdsrom utsettes for daglig slitasje, og det kan forekomme enkelte riper, merker, mindre hakk og andre overfladiske skader. Slike forhold er vanlig og regnes som normal aldring og slitasje.

Det er ikke registrert vesentlige skader ved visuell kontroll, men det gjøres oppmerksom på at mindre skader og slitasje ikke nødvendigvis er spesifisert, vurdert eller bemerket, da disse ikke påvirker overflatenes tiltenkte funksjon.

Generelt anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å ivareta estetisk uttrykk og materialenes levetid.









### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Bygningen har støpt gulv på grunnen.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm.  er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type  boliger.

## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Mursteinspipe.
Ildsted er montert.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales rutinemessig kontroll av pipestokk og ildsteder. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Rom under terreng
Gulv: Laminat. Betong/mur.
Vegger: Plater. Betong/mur.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og innkledde vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det anbefales å følge med på utviklingen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

Fuktindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

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.





## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må avvik utbedres.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Malte profilerte innvendige dører.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes ( normal bruksslitasje)





## VÅTROM

### LOFT > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**
Bad loft
Vegger: Baderomsplater.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Malt.
Sluk: ukjent/eldre type.
Ukjent tettesjikt/membran.

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil over. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft mangler.

Våtrommet er oppgradert i 1994 ved egeninnsats tidligere eier. Overflater vegg ble byttet i 2014. Opplysninger hentet fra tidligere salgsrapport.

Rommet har forventet brukstid oppnådd og står foran rehabilitering. Rommet kan likevel ha leveår igjen, dette avhenger av bruksintensitet og påkjenning. Det anbefales å dusje i kabinett slik at direkte vann/fukt på konstruksjonene unngås og å følge med for å inngå skader da dette plutselig kan oppstå i eldre våtrom.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

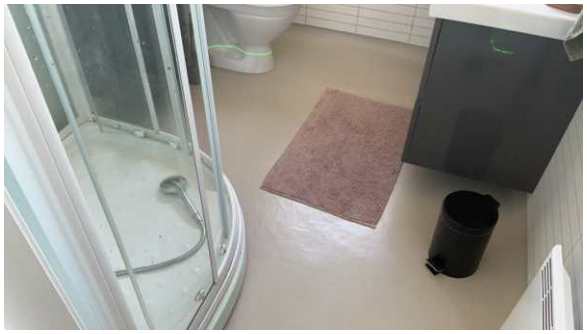
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**









## LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

## SPESIALROM

## KJELLER > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom i kjeller
Gulv: Mur/betong.
Vegger: Mur/betong. Panel.
Himling: Malt panel.
Gulvmontert toalett.
Ventil i vegg/vindu.

Oppgradering må påregnes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Oppgraderinger må påregnes. Det er skade på overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov. og krav til standard.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Synlige vannrør i: kobber med plastkappe.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Det opplyses i egenerklæring at det er nye rør mellom bad og kum ute.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre avløpsrør  har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer eller ved aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstiller kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Varmepumpe luft/luft.



## 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**

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Etablert jording rundt boligen og skiftet inntak og nytt sikringsskap i 2015. Utført av firma. Opplyst av tidligere eier i tidligere salgsoppgave. Sikringsskapet er plassert i gang i loftsetasjen.

Det elektriske anlegget er ikke byggningssakkyndige kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.
Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2019**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Ny innmat i sikringsskap 2015, og I 2019 ble det gjort diverse arbeider på det elektriske i forbindelse med oppgraderinger av stue og kjøkken. Opplysinger fra tidligere eier i tidligere salgsoppgave.**

   **Opplegg til elbillader, lagt ny kurs til vaskemaskin. Opplyst i egenerklæring av nåværende eier.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei Elkontroll 2018. Feil utbedret opplyst av tidligere eier i tidligere salgsoppgave.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

**Generell kommentar**

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da dette vil avhenge av individuelle behov og bruksmønster i boligen.

Punkt 1–7 i rapporten er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Bygningssakkyndig er ikke el-fagmann, og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Det må påregnes at det kan forekomme avvik som ikke fremkommer i denne rapporten, selv om det ikke er observert eller kommentert her. Kostnader til retting kan påregnes.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at det er drenert rundt boligen i 2015. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Den er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Det registreres fukt i grunnmur på grunnmurens innside. Indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur . Se punktet rom under terreng.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.





## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur i sparesteinsbetong.
Grunnmur er isolert utvendig og pusset i 2015. Opplyst i tidligere salgsoppgave.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

## TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtning utført i naturstein.

## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Skrånende terreng.

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Det opplyses i tidligere salgsrapport at vannledning er skiftet i 2018.

### Septiktank

**Beskrivelse**

Septiktank av ukjent type.

## 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**

Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave radon verdier i følge aktsomhetskart kart til NGU.Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger.  Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, eller om bygningen er utført med radonsperre. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.  Utføring av radonmåling anbefales.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**
0

**Standard**
Bygningen har normal standard ift. bruken.

**Vedlikehold**
Bygningen er normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med pappshingel.

Boder o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

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

## Bod/lekestue



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**
0

**Standard**
Bygningen har normal standard ift. bruken.

**Vedlikehold**
Bygningen er normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med pappshingel.

Boder/ leksestuer o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

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

# 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

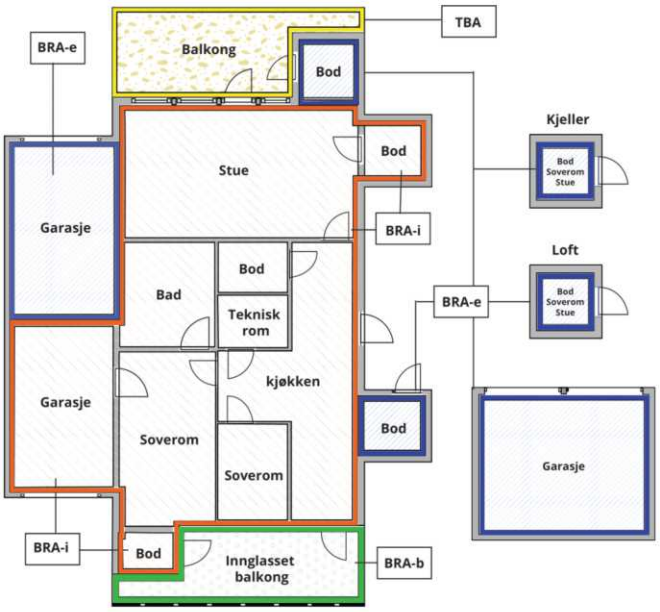
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | 39 | | | 39 | | 13 | 52 |
| 1. Etasje | 58 | | | 58 | 10 | | 58 |
| Kjeller | 50 | | | 50 | | | 50 |
| **SUM** | **147** | | | | **10** | **13** | **160** |
| **SUM BRA** | **147** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2 | | |
| 1. Etasje | Entré, gang, trapperom, kjøkken, spisestue, stue | | |
| Kjeller | Toalettrom, trapperom, innredet kjellerrom, bod, rom med plass til vaskemaskin, kjellerrom med sluk | | |

**Kommentar**

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,29m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,39m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,06 og 2,35m.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. Planløsning i 1. Etasje, 2. Etasje og kjeller er endret fra opprinnelige tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter.

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **5** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod | |

## Bod/lekestue

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | | **3** | | | |
| **SUM BRA** | **3** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Annet | |

OBK Takst AS
Kloppvegen 200
2850 LENA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.4.2026 | Ola Kjeldsberg | Takstingeniør |
| | Morten Fagerli | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3407 GJØVIK | 65 | 106 | | 0 | 532 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Øvre Nygards veg 6

**Hjemmelshaver**
Fagerli Morten

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eneboligen ligger sentralt til i Hunndalen i et eldre og etablert boligfelt ovenfor Nygard stasjon. Kort vei til bl.a skole, barnehage og dagligvare.

**Adkomstvei**

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

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger og har septiktank.

**Regulering**

Gjøvik kommune kommuneplanens arealdel.

**Om tomten**

Skrånende tomt.

**Tinglyste/andre forhold**

Grunnbok ikke innhentet.
Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 19.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 19.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 29.04.2026 | Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 29.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | | Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk. | Gjennomgått | | Nei |
| Statens Kartverk | | Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | | Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, gis kun en enkel beskrivelse.

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, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

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.

•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.

# Forutsetninger

•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 brukstid: 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.

•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. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. 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 er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et
ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll. GYLDIGHET:
Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Park | Oppdragsnr. | 6260201 |
| Addresse | Øvre Nygards veg 6 | | |
| Postnr. | 2827 | Sted | HUNNDALEN |
| Selgers navn | Morten Fagerli | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2022

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

4 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtind

**Polise/avtalenr.:**

6988688

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt dusjkabinett installert

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Faktura er lagt ved en tidligere egenerklæring.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

En del av arbeid med nye rør fra bad til kum ute.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ny varmeovn, nytt tak med downlights, ny avtrekksvifte.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Fakturaer som er sendt tidligere i en annen egenerklæring.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Noe tilbakeslag. Det har vært utbedringer bestående av gravearbeider ute og nye rør mellom bad og kum ute.

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det har vært utbedringer bestående av gravearbeider ute og nye rør mellom bad og kum ute.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Fakturaer er sendt tidligere i et annet egenerklæringsskjema.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Egen septiktank. Ellers kommunalt nett.

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

En takrenne er byttet ut. Det er lagt på beslag mellom panel og mur.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Fakturaer er sendt inn i et annet egenerklæringsskjema.

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Fasade ble malt sommer 2025

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura er sendt inn i et annet egenerklæringsskjema.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Tror det er gravet ut for større takhøyde i kjellerstue. Gjort tidligere.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Opplegg til elbillader, lagt ny kurs til vaskemaskin.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

fakturaer er tildligere sendt inn i et annet egenerklæringsskjema.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Ny varmepumpe desember 2024.Ny koketopp 2025.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.04.2026

Signert av *Morten Fagerli*

Initialer selger:
M F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

GJØVIK KOMMUNE

# Gjøvik kommune

**Adresse:** Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

**Telefon:** 61 18 95 00

**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
23.04.2026

# Kommunale gebyrer

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3407 | **Gårdsnr.** | 65 | **Bruksnr.** | 106 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Øvre Nygards veg 6, 2827 HUNNDALEN | | | | | | | | |

## 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** | 12720,- | |
| **Renovasjon** | 5944,- | |
| **Feiegebyr** | 593,- | |
| **Slamtømming** | ,- | |
| **Eiendomsskatt** | 2700,- | |
| **Eiendomsskattetakst** | 675700,- | |
| **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

# Gjøvik kommune

**Adresse:** Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

**Telefon:** 61 18 95 00

**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 22.04.2026

# Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3407 | **Gårdsnr.** | 65 | **Bruksnr.** | 106 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Øvre Nygards veg 6, 2827 HUNNDALEN | | | | | | | | |

## 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

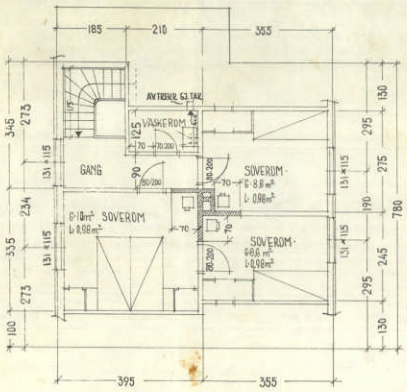
**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.

BYGGHERRE: Gulbrand Karlsen
EIENDOM:
ADRESSE:

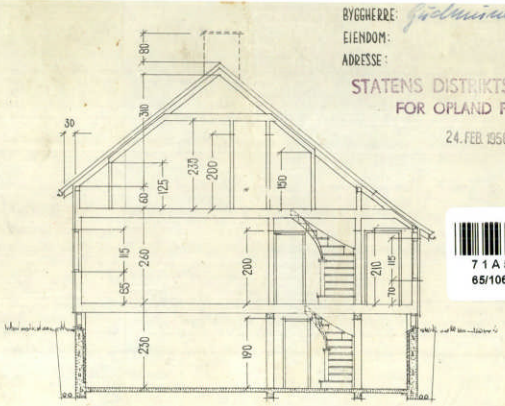
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR OPLAND FYLKE
24. FEB. 1956

71 A 58
65/106 Bsak P-teg

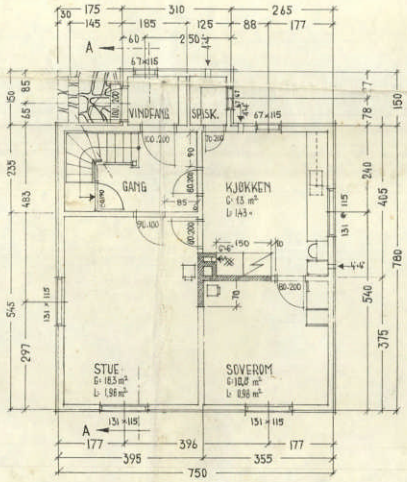



PLAN AV 2. ETASJE.

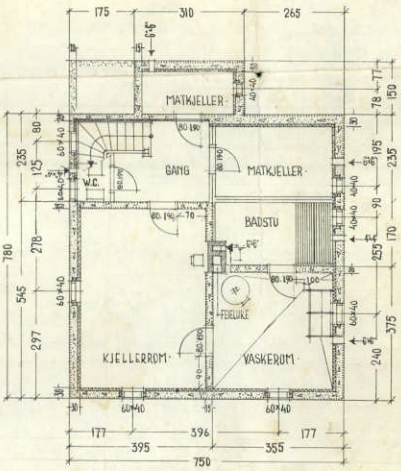
NORD



SNITT A-A




PLAN AV 1. ETASJE.




PLAN AV KJELLER.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PR ØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØGDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØGDEN ER FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV NORGES SMÅBRUK- OG BUSTADBANK, SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 35,00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.

TYPE 5+ BLAD 1

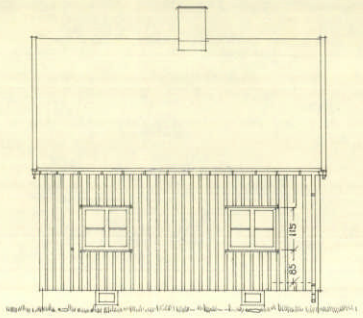
PLANER OG SNITT MÅL. 1:100

TEGNET AV ARKITEKTER M.N.A.L. K. HOLBÆK HANSSEN OG BJARNE SANDBAKKEN
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET OSLO 25-4-1951.

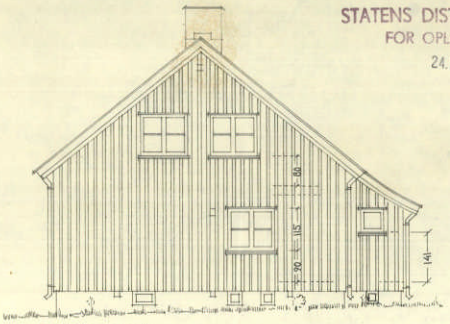
EIENDOM:

ADRESSE:

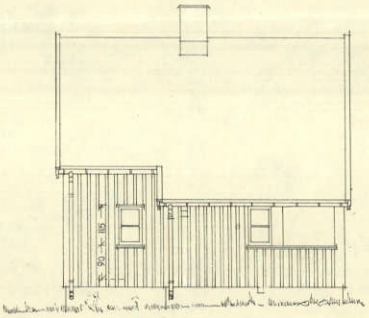
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR OPLAND FYLKE
24. FEB. 1956



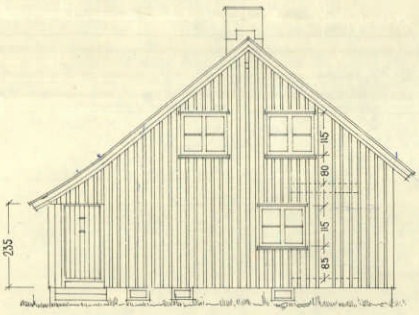

FASADE MOT SYD




FASADE MOT ØST




FASADE MOT NORD




FASADE MOT VEST

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PR DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØGDEM I SMITTET ER FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØGDEN ER FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV NOREGS SMÅBRUK- OG BUSTADBANK. SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 35.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.

TYPE 5+ BLAD 2

FASADER MÅL 1:100

TEGNET AV ARKITEKTER M.N.A.L. K.HOLBÆK-HANSSEN OG BJARNE SANDBAKKEN
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET OSLO 25-4-1961

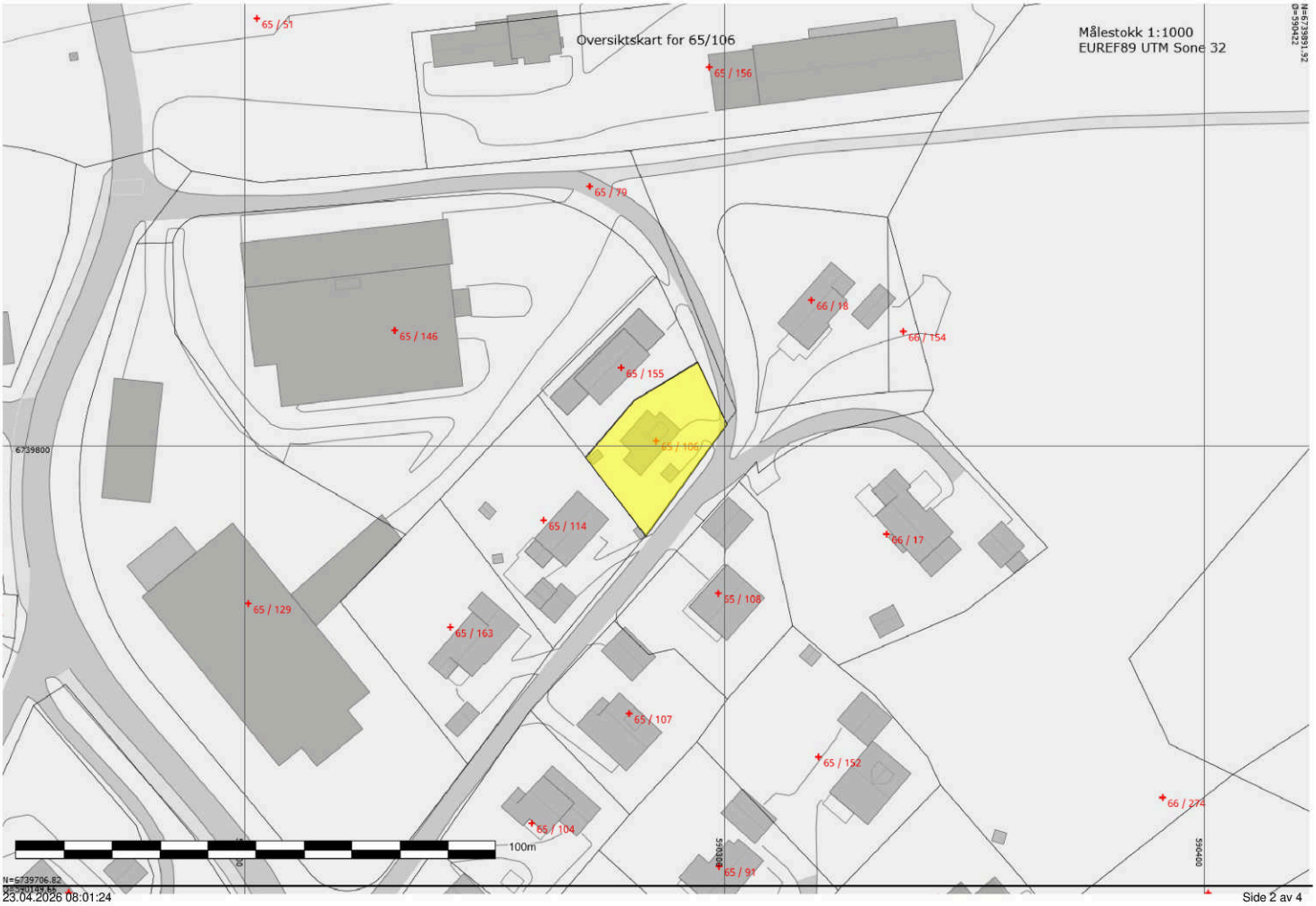
Gjøvik kommune

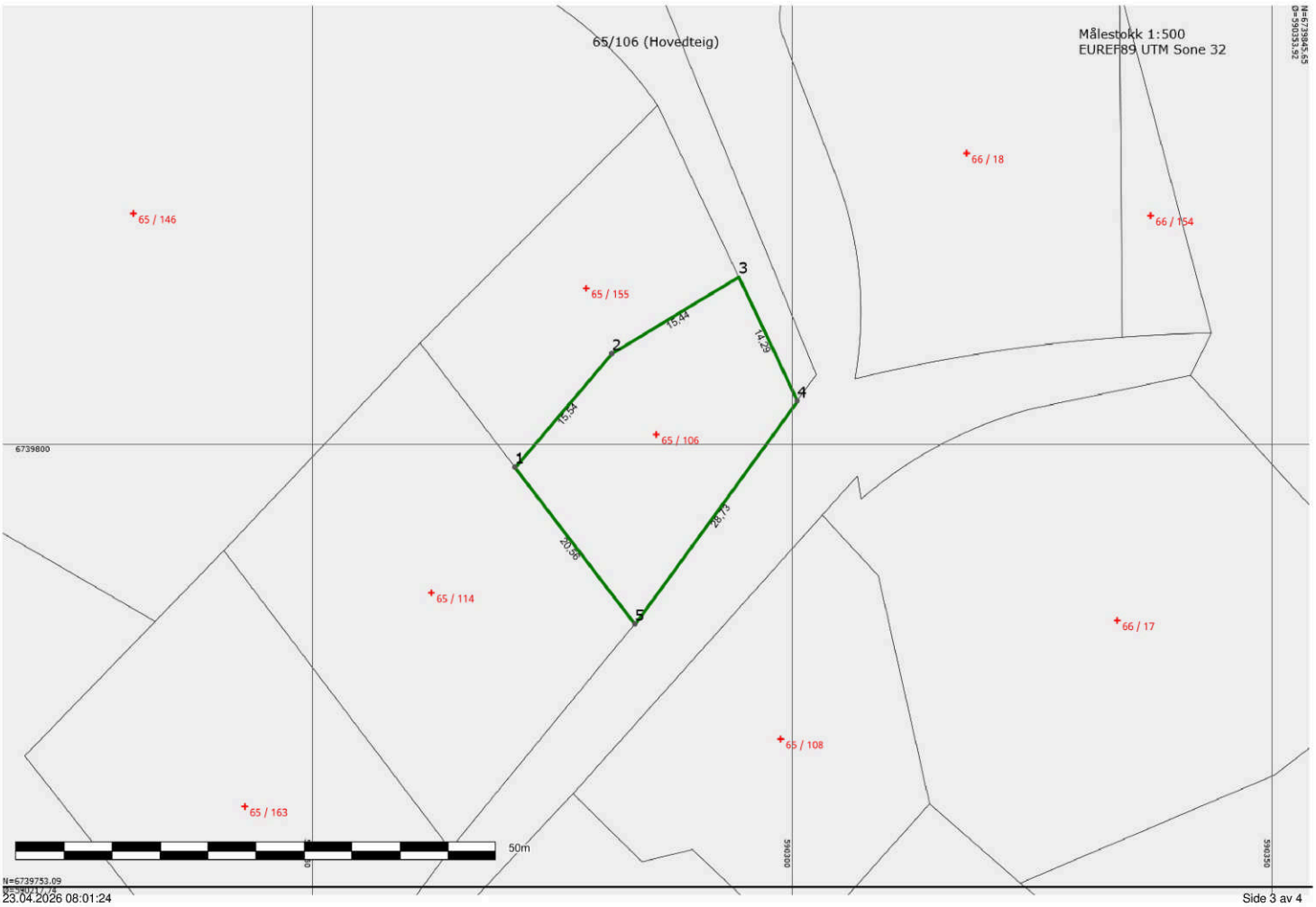
# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3407 - Gjøvik kommune | **65** | **106** | **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 65/106
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
65 / 51
65 / 156
65 / 70
65 / 146
66 / 18
66 / 154
65 / 155
65 / 106
6739800
65 / 114
66 / 17
65 / 129
65 / 163
65 / 108
65 / 107
65 / 152
66 / 274
65 / 104
65 / 91
100m
596400


65/106 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
66 / 18
65 / 146
66 / 154
65 / 155
3
2
15,44
14,29
15,34
4
1
65 / 106
6739800
28,73
20,58
5
65 / 114
66 / 17
65 / 108
65 / 163
50m
N=6739753.09
E=590412.42
23.04.2026 08:01:24

## Areal og koordinater

Areal: 532,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6739801,01 Øst: 590285,87

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6739797,63 | 590271,12 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 21 | |
| | | | 15,54 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 21 | |
| 2 | 6739809,44 | 590281,22 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 21 | |
| | | | 15,44 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 21 | |
| 3 | 6739817,44 | 590294,43 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 21 | |
| | | | 14,29 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 21 | |
| 4 | 6739804,52 | 590300,54 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 22 Stereoinstrument: Analytisk plotter | 21 | |
| | | | 28,73 | Ikke hjelpelinje | | 21 | |
| 5 | 6739781,30 | 590283,62 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 22 Stereoinstrument: Analytisk plotter | 21 | |
| | | | 20,56 | Ikke hjelpelinje | | 21 | |

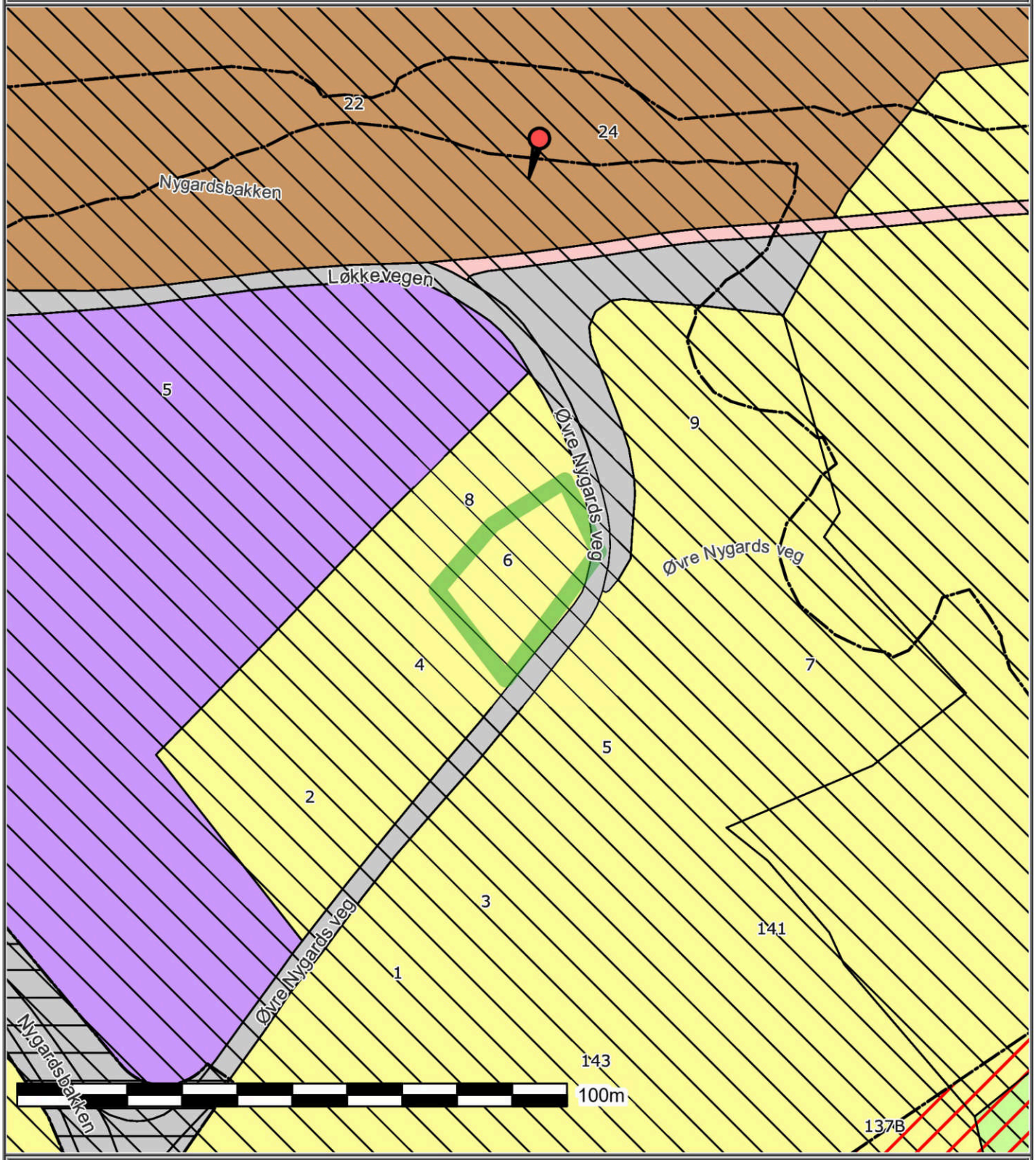
# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 65 | Bnr: 106 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Øvre Nygards veg 6, 2827 HUNNDALEN | | | |
| Hj.haver/Fester: | | | | |

**GJØVIK KOMMUNE**

Dato: 22/4-2026 Sign:

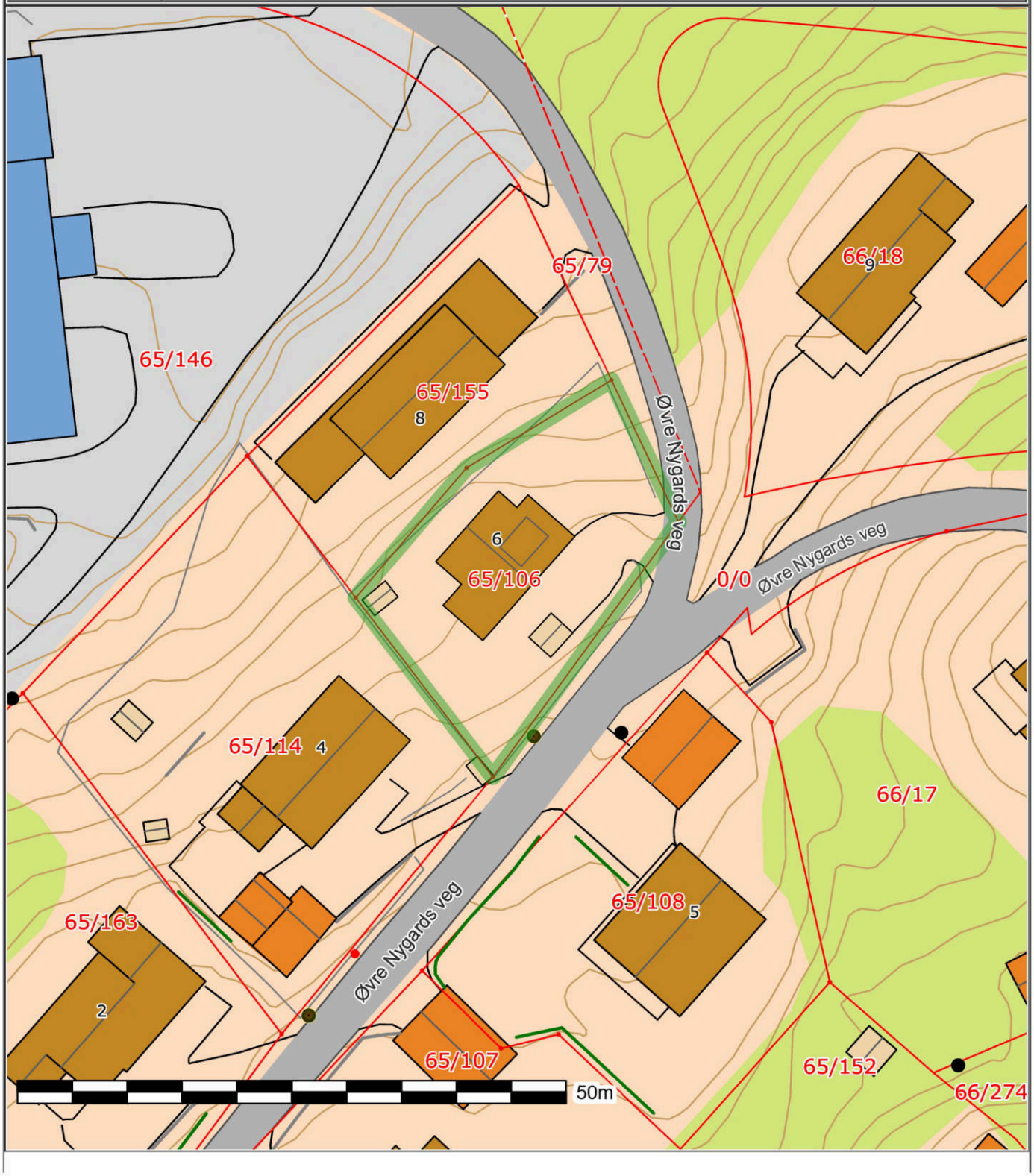
Målestokk 1:1000




**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: 65 | Bnr: 106 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Øvre Nygards veg 6, 2827 HUNNDALEN | | | |
| Hj.haver/Fester: | FAGERLI MORTEN, Thomas Heftyes gate 33A, 0264 OSLO | | | |
| GJØVIK KOMMUNE | Dato: 23/4-2026 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.**

GJØVIK KOMMUNE

# Gjøvik kommune

**Adresse:** Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

**Telefon:** 61 18 95 00

**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 22.04.2026

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

| **Kommunenr.** | 3407 | **Gårdsnr.** | 65 | **Bruksnr.** | 106 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Øvre Nygards veg 6, 2827 HUNNDALEN | | | | | | | | |

## 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<br><br>Bestemmelsesområde 1: Småhusbebyggelse, jf. § 9-3.1<br><br>Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur, jf. § 16-1 | 29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023 | ☒ |
| Kommunedelplan (KDP) | | | | ☐ |
| Reguleringsplan (RP) | | | | ☐ |
| 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:

§ 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)

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

**og eller**

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.

eller

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:
a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner 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.

**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.

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:**

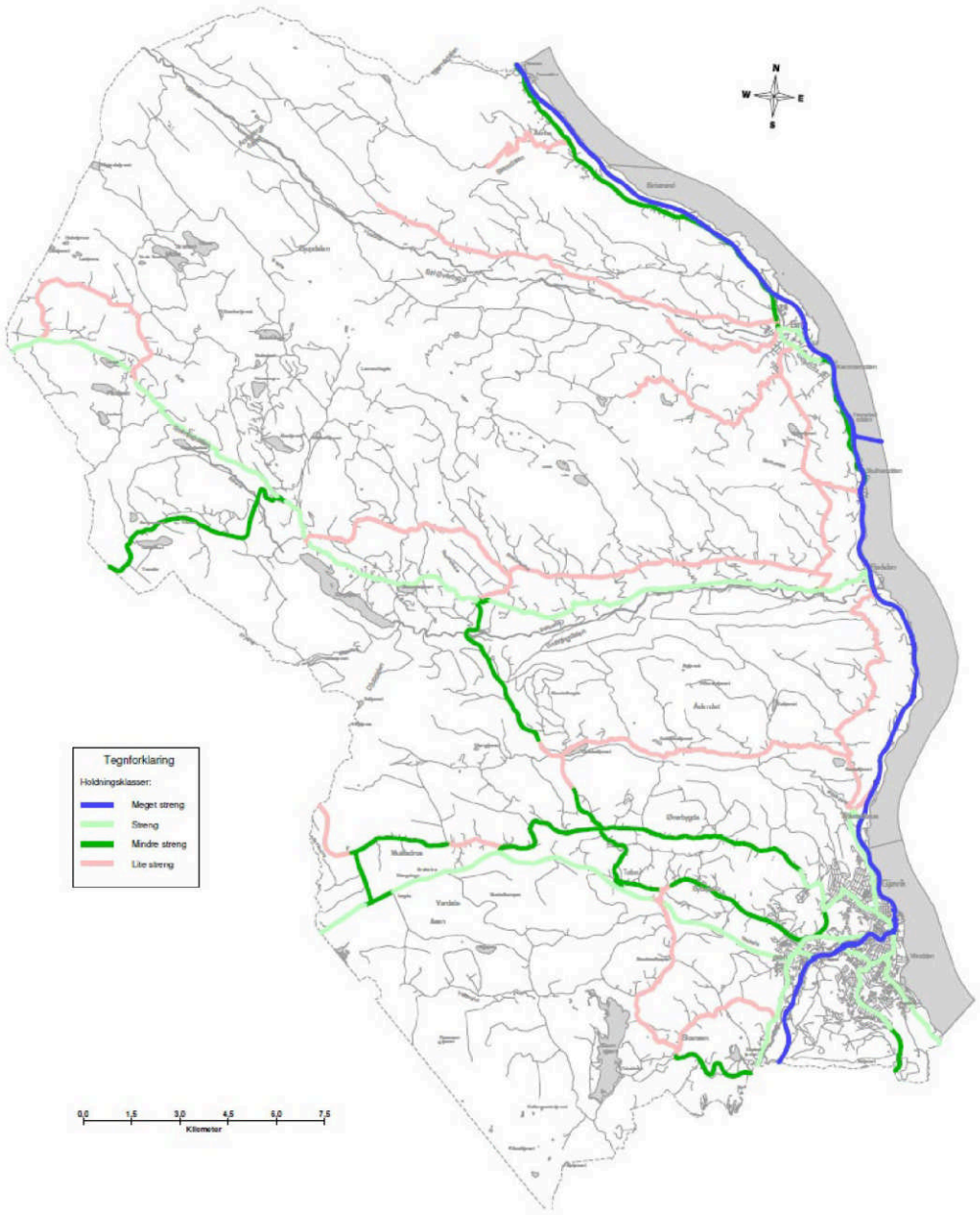
1. I områder der eksisterende bebyggelsesstruktur har en enhetlig plassering av bygg nærmere kommunal veg enn byggegrensen kan kommunen være positiv til søknader om dispensasjon for tilsvarende avvik fra byggegrensen. Vurderingene må sees i sammenheng med § 7-2.2 om bebyggelsesstruktur.
2. Plassering 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 vinduåpning.
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 m². 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**<br>(Sentrumsformål og bybebyggelse) | **MUA $m^2$/boenhet** | **Minste stille areal $m^2$/boenhet**<br>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**<br>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<br>Hybel i hybelhus (fra 4.hybel) | 200<br>50 | 100<br>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**<br>(Sentrumsformål og bybebyggelse) | **MUA $m^2$/boenhet** | **Minste stille areal $m^2$/boenhet**<br>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**<br>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<br>40 for konsentrerte småhus | Barnehagebarn<br>1-5 år | 200 $m^2$<br>(5 $m^2$ ekstra for hver ekstra bolig) | 100 meter |
| Områdelekeplass | 30 eller flere | 100 | Barn, unge og eldre<br>6-12 år | 1500 $m^2$<br>(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<br>1-5 år | 200 $m^2$<br>(5 $m^2$ ekstra for hver ekstra bolig) | 50 meter |
| Områdelekeplass | 40 eller flere | | Barn, unge og eldre<br>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.

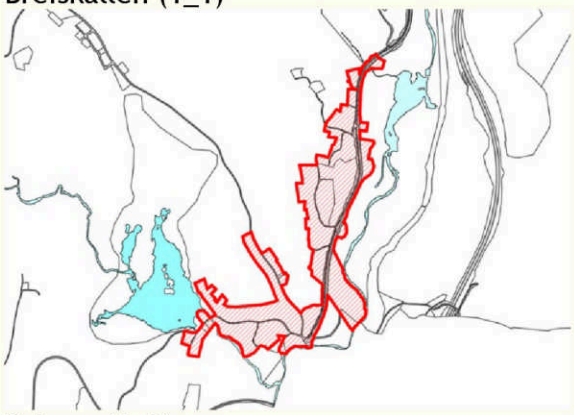
I tillegg er bestemmelsen gjeldene for eksisterende konsentrert småhusbebyggelse. I områder med eksisterende konsentrert småhusbebyggelse er det tillatt med rekkehus, 4-mannsboliger, kjedet bolig. Dette gjelder eksisterende bebyggelse. Etablering av ny konsentrert småhusbebyggelse med nye boliger er ikke unntatt fra plankravet i § 2-2.

Illustrasjoner av bestemmelsesområde 1 - tettbygd strøk.

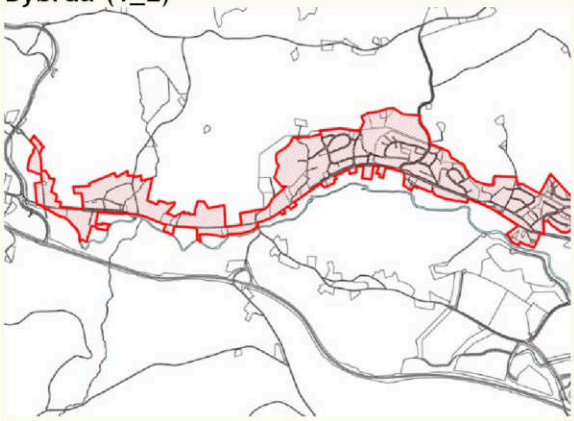
Biri (1_3)



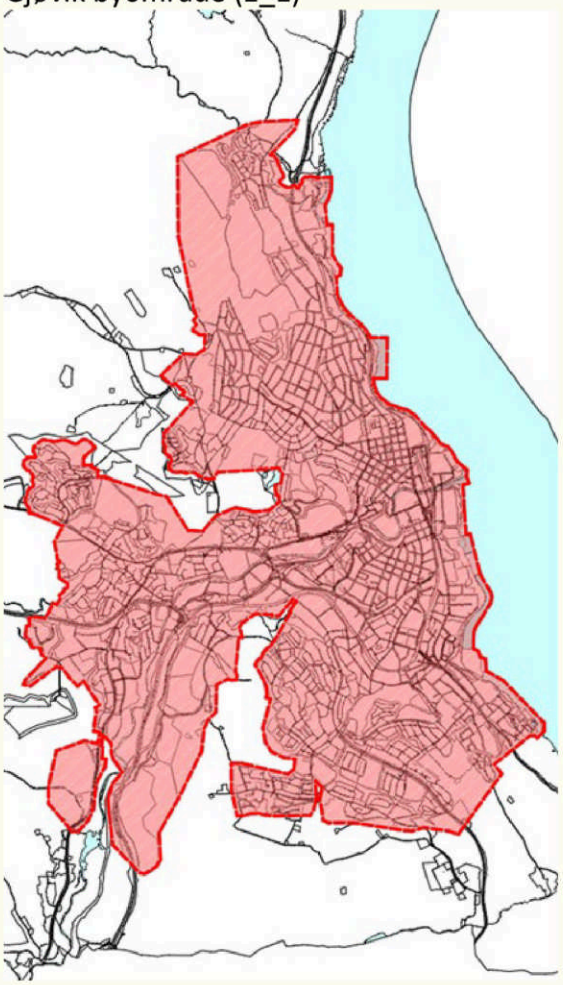
Breiskallen (1_1)



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. |

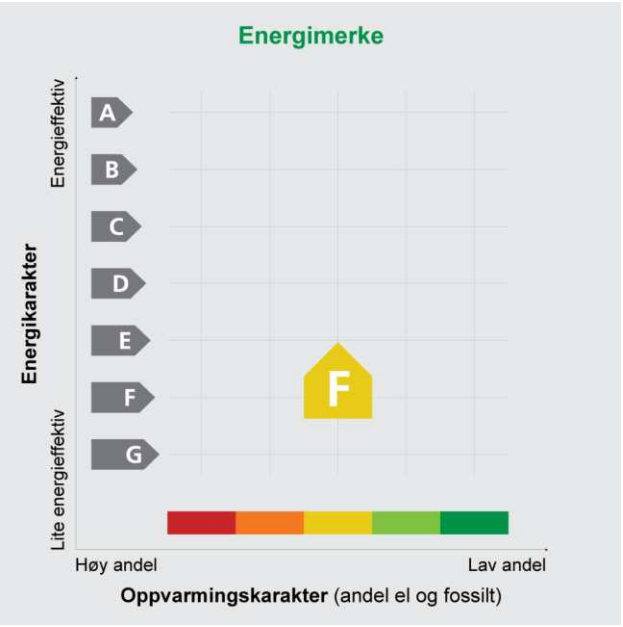
| | |
|---|---|
| **Tettbygd strøk** | Områder innenfor bestemmelsesområde 1 i plankartet, som er delt inn i delområde 1_1, 1_2 og 1_3. Tettbygd strøk er illustrert i § 9-3.1, og omfatter Gjøvik byområde, Biri, Breiskallen og Bybrua. |
| **Spredtbygd strøk** | Områder utenfor bestemmelsesområde 1 i plankartet. |

| 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.<br>Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget.<br>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. |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Øvre Nygards veg 6 |
| Postnr | 2827 |
| Sted | HUNNDALEN |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 65 |
| Bnr. | 106 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 155622458 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2022-1350496 |
| Dato | 20.01.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Sindre Illøkken Eriksen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår:** | 1958 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 148 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra uteluft |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Øvre Nygards veg 6
Postnr/Sted: 2827 HUNNDALEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 20.01.2022 13:37:05
Energimerkenummer: A2022-1350496
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Sindre Illøkken Eriksen

Gnr: 65
Bnr: 106
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 155622458

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 12: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 13: 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 varmeanlegg

### Tiltak 14: 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.

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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.

### Tips 4: 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: 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.

### Tips 8: 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.

### Tips 9: 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.

### Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3407-65/106, Øvre Nygards veg 6, 2827 HUNNDALEN

## Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Radonutsatt område | 13.04.2026 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 16.03.2026 | Ikke funnet | 0.11 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 0.74 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 6.5 km |
| Flomfaresoner | 13.04.2026 | Ikke funnet | 0.21 km |
| Forurenset grunn | 13.04.2026 | Ikke funnet | 0.04 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 13.04.2026 | Ikke funnet | 0.24 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 13.04.2026 | Ikke funnet | 0.08 km |
| Kvikkleire | 13.04.2026 | Ikke funnet | 0.2 km |
| Skredfaresoner | 13.04.2026 | Ikke funnet | 20.3 km |
| Stormflo | 06.04.2026 | Ikke funnet | 95.5 km |
| Støysoner | 22.12.2025 | Ikke funnet | 0.04 km |

**VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.**

# Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 13.04.2026 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |




## Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

## Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Øvre Nygards veg 6

Nabolaget Almsfeltet/Nygard - vurdert av 19 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Blomhaug skole (1-7 kl.)<br>293 elever, 24 klasser | 11 min<br>1 km | |
| Gjøvikregionen International Schoo...<br>183 elever, 10 klasser | 20 min<br>1.8 km | |
| Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)<br>350 elever, 24 klasser | 13 min<br>1.2 km | |
| Gjøvik videregående skole<br>1050 elever | 9 min<br>4.1 km | |
| Raufoss videregående skole<br>450 elever | 14 min<br>9.5 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Nedre Holmen<br>Linje 419 | 8 min<br>0.7 km | |
| Gjøvik stasjon<br>Linje R30, R30x | 8 min<br>4.6 km | |
| Oslo Gardermoen | 1 t 24 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Misjonshusets barnehage (1-5 år)<br>38 barn | 10 min<br>0.9 km | |
| Huskestua barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 18 min<br>1.6 km | |
| Sørbyen barnehage (1-5 år)<br>60 barn | 19 min<br>1.6 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Hunndalen | 12 min |
| Kiwi Hunndalen | 12 min |

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 | 9 min |
| Hunndalen Apotek | 13 min |
| Gjøvik Vinmonopol | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Hunndalen sandvolleyballbane | 9 min |
| Undervarme kunstgress, Vardal idre... | 9 min |
| MOVA Gjøvik sentrum | 8 min |
| Basic Gym | 8 min |

«Trygg og trivelig nabolag !»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

—

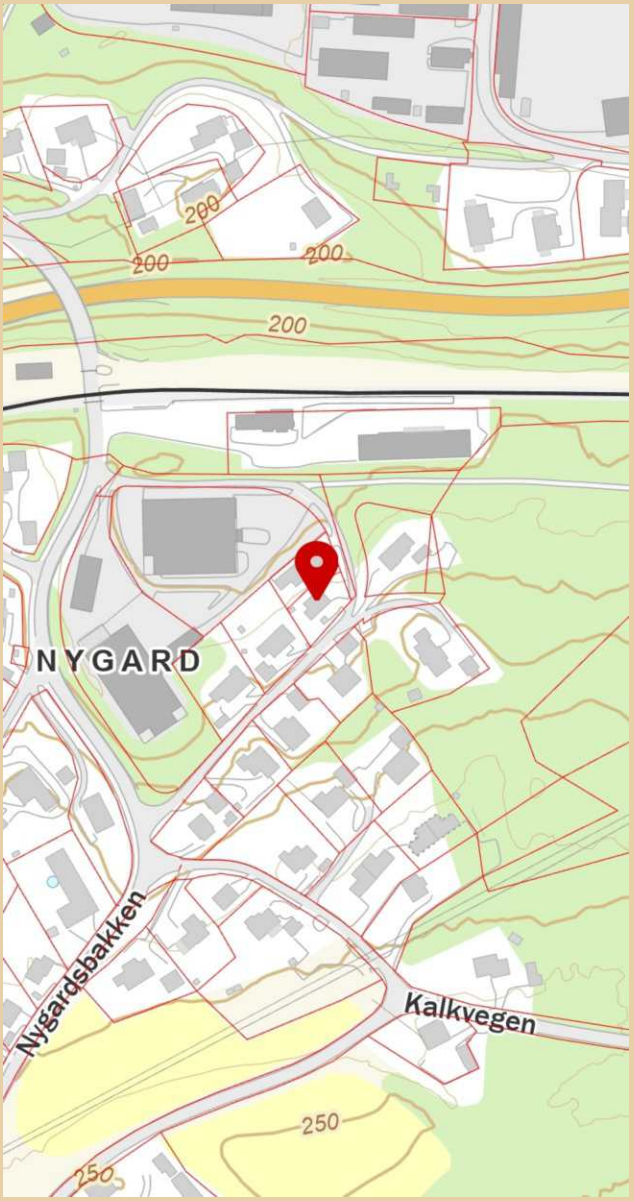
**Støynivået**
Lite støynivå 89/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

Gjøvik kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3407 - Gjøvik kommune | **65** | **106** | **0** | **0** | Grunneiendom | DALBERG | Ja | 532 | 569 | 0-Ikke oppgitt |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 13.06.1956 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6739801.01 Øst: 590285.87 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 65/106 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | 26.09.1985 | | | Avgiver | 65/106 | -535 |
| | | | | Mottaker | 65/155 | 535 |
| Kart- og delingsforretning | 13.06.1956 | | | Avgiver | 65/21 | -569 |
| | | | | Mottaker | 65/106 | 569 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 155622458 | Enebolig | Bolig | Tatt i bruk | 136 | 0 | 136 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Øvre Nygards veg | 6 | | | Nord: 6739803<br>Øst: 590284<br>System: EPSG:25832 | | SKOLEKRETS 4-BLOMHAUG<br>Kirkesokn 2-Hunn<br>Stemmekrets 3-Hunndalen/Kopperud<br>Grunnkrets 804-Nygard<br>Postnummerområde 2827-HUNNDALEN<br>Tettsted 1511-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 |
| 532 | Nord: 6739801,01014075 Øst: 590285,86999451 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 | **65** | **106** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 155622458 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 136 | 0 | 0 | 136 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6739803 Øst: 590284 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 | 136 | 0 | | 0 | 0 | Øvre Nygards veg 6 | 65 | 106 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 1 | 56 | 0 | 56 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 28 | 0 | 28 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kjelleretasje | 0 | 0 | 0 | 52 | 0 | 52 |

**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: 22.04.2026

# Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3407 | **Gårdsnr.** | 65 | **Bruksnr.** | 106 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Øvre Nygards veg 6, 2827 HUNNDALEN | | | | | | | | |

## 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 krysser over eiendommen. 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 ledningstrase.

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:
22.04.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

**Opplysninger om pipe og ildsted**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **65** | Bnr: | **106** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Øvre Nygards veg 6, 2827 HUNNDALEN** | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Siste status for tilsyn:**<br>Utført ☒ Ikke utført ☐ | Siste dato for tilsyn:<br>04.10.2022 |
| **Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget:**<br>Ja ☐ Nei ☐ | Frist for tiltaksplan:<br>Se kommentar |
| **Siste status for feiing:**<br>Utført ☒ Ikke utført ☐ | Siste dato for feiing:<br>10.05.2023 |
| **Antall registrert skorsteiner på eiendommen:** | Antall pipeløp: |
| **Har anlegget fyringsforbud?**<br>Ja ☐ Nei ☒ | |

**Kommentar: Hei har ikke noe rapport på eiendommen. Denner blitt borte i forbindelse med overgang til nytt fagsystem.**

**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.*

GJØVIK KOMMUNE

# Gjøvik kommune

**Adresse:** Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

**Telefon:** 61 18 95 00

**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
29.04.2026

# Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3407 | **Gårdsnr.** | 65 | **Bruksnr.** | 106 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Øvre Nygards veg 6, 2827 HUNNDALEN | | | | | | | | |

## 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/3319/19
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:47


Dok.nr. 3319/19 58
Toten Sorenskriverembete
8/9

# Erklæring.

Som andelshaver i A/L Toppen Vannverk (senere kalt Vannverket), gir jeg herved Vannverket rett til å legge hoved- og stikkledninger over min eiendom Dalberg på fritt grunn av gnr. 65 bnr. 21 i Vardal på disse vilkår:

1.

Vannverket betaler ikke erstatning for graving av ledninger over min grunn. Det samme gjelder for graving til reparasjon eller vedlikehold av disse ledninger. Slike arbeider skal dog så vidt mulig utføres på en årstid da de volder minst ulempe.

Skade på avling, grøfter, trær og lignende erstattes etter overenskomst eller voldgift etter punkt 2.

2.

Eventuell tvist som måtte oppstå mellom andelshaveren og Vannverket avgjøres med endelig virkning av 3 uvillige menn, hvorav partene oppnevner en hver og sorenskriveren i Toten det 3. medlem.

Voldgiftsretten bestemmer hvem av partene som skal bære omkostningene eller om disse skal fordeles.

3.

Denne erklæring kan tinglyses på den nevnte eiendom.

Vardal, den 28/9-57

Gulmund Parthaugen

Rigtig gjengart bekrefte.

# 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:**
Øvre Nygards veg 6, 2827 Hunndalen
Gnr. 65, Bnr. 106, Gjøvik kommune.

**Oppdragsnummer:**
6260201


**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.

---