PRIVATMEGLEREN

HÅKON HÅKONSONS GATE 4 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Håkon Håkonsons gate 4 A, 2316 HAMAR
HAMAR kommune
gnr. 1, bnr. 7268

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 23.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15921-1515 **Referansenummer:** DK4832

Autorisert foretak: ICON Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Kirkerud **Vår ref:** ICON TAKST AS Rune Kirkerud

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningskonstruksjoner.
Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.
Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.
Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.
Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.
Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.
Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år`s befaring.

Rapportansvarlig



Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstanden generelt på boligen ansees som normal, tatt i betraktning alder og av hva som er utført av vedlikehold etter opprinnelige byggeår.
Planløsninger skal være fra den tiden det ble oppført.
Boligen er registrert som enebolig. Innredet hybelleilighet i sokkel/kjeller med egen utvendig adkomst er ikke godkjent som dette på befaringstidspunkt.

Boligen fremstår generelt i en normal standard.
Nytt baderom i 2. etasje i 2022 utført av firmaer/håndverkere. Det er ikke foretatt hulltaking i fm dette badet. Når eier ikke ønsker/aksepterer hulltaking, har eier et utvidet ansvar og den bygningssakkyndige skal informere eier om dette inkludert konsekvenser. Konskvensen er at Rapporten ikke oppfyller kravene i forskrift om tryggere bolighandel.
Taktekking, fasader, drenering og baderommene i sokkel/kjeller er fra byggeår.
Det er diverse bemerkninger pga bla. observerte forhold/bemerkninger, nyere krav/standarder, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2 og 3, og en del er vanlig pga alder.

Garasje tilknyttet bolig:
Fremstår som normalt vedlikeholdt.
Bygget ansees å ha normal standard, hensyntatt type bygg og bruk.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong i 2. etasje. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte. Det er 2 takstiger for feier.

Veggene har murkonstruksjoner av Leca i sokkel/kjeller og 1. etasje. Fasade/kledning har pussede murfasader. Yttervegger i 2. etasje har bindingsverkskonstruksjon, og fasade/kledning med pussplater/malte plater el., samt med fagvergsdetaljer/pyntl

Takkonstruksjonen har prefabrikkerte takstoler i tre, og sutakplater som undertak. Loft med sponplategulv i 2. etasje og synlige konstruksjoner. Det er ellers lukkede konstruksjoner med skråisolerte tak i 2. etasje. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Åpningsvinduer og faste vinduer. Vinduer med utvendige sprosser. Murte fasader med murte løsninger over/under vinduer.
Velux takvinduer.

Bygningen har foliert hovedytterdør.
Ytterdør til innredet hybelleilighet i sokkel/kjeller har malt ytterdør med glass.

Overbygd tak med beiset tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 9 m².
Overbygd tak med belegningsstein ved inngang til sokkel/kjeller, størrelse er avrundet 3 m².

1. etg: Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, størrelse er beregnet til 20 m²-. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm.
2. etg: Utgang fra ett soverom til balkong med beiset impregnert tregulv, størrelse er avrundet 7 m²-. Høyde på rekkverk er ca. 91cm.

Utvendig tretrapp til inngangspartiet.
Utvendig tretrapp i terreng på baksiden av garasjen til nedre plan til inngangspartiet for sokkel/kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i hovedsak fra byggeår:
Gulv: Skifer-fliser, parkettgulv, og fliser.
Vegger: Malt strie, malte plater, malt murpuss, og fliser mellom overskap og underskap på kjøkken.
Himlinger: Malte plater, malt panel, og malt mur/betong.

Etasjeskillere/gulv mot grunn: Etasjeskiller mellom sokkel/kjeller og 1. etg er av betongdekke. Etasjeskiller mellom 1- og 2. etg er av trebjelkelag. Støpt dekke i sokkel/kjeller.
1. etg: Stue: Målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 12 mm høydeforskjell over hele rommet.
1. etg: Kjøkken: Målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 22 mm høydeforskjell over hele rommet.
Sokkel/kjeller: Stue/kjøkken: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre ihht dagens standard/krav.

Boligen har 2 stk utvendige murte elementpiper, og piper har utvendige feieluker.
Peis med innsats i stue 1. etasje. Omramning med malte plater.
Peis med innsats på kjøkken i 1. etasje. Murt omramning/peiskappe som er pusset og malt.

Rom under terreng: Det er parkett og fliser på støpt dekke. Yttervegger med malte pussede muroverflater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, og i tillegg er det ikke fysisk mulig pga murkonstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp og heltre trinn mellom etasjer. Håndlister i det meste av trappeløpte og rekkverk.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. 2-fløyet dør med glass og sprosser. Folierte dører med glass og sprosser.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/Bad
Vaskerom/Bad i sokkeletg/kjeller er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser i dusjsonen og malte murvegger med sokkelfliser ellers i rommet. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Gulvet er relativt flatt. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er 2 stk plastsluk i rommet, og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har stålkum, dusjvegger/hjørne med glassbyggerstein, og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilering med ventil, og tilluft i fm døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger). Rommet og tilstøtende rom er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Bad 2
Baderom fra byggeår i innredet hybelleilighet i sokkel/kjeller. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte murvegger og sokkelfliser mot gulv. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt uten høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Malte murvegger, og det er ukjent om det er maling/membranløsning.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med laminerte fronter.
Naturlig ventilering med ventiler på vegg, og tilluft med den ene ventilen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger/yttervegger og rørskap i trevegg).
Rommet har dusjkabinett og det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Bad
Baderom fra 2022 i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater med sokkelfliser mot gulv. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fallfohold 1:50 80 cm ut fra sluk (16mm) er målt til 10 mm. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med skål-servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett har synlig en lekkasjesikring/spalte mot gulv under toaletttet. Baderomsinnredning med skuffer.
Mekanisk avtrekk i himling og tilluft i fm døren.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har ønsket dette. Rommet og tilstøtende rom er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i sokkel/kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken i 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, takhøye skap, og glassdører. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med wc og servant. Naturlig ventilering med veggventil, og tilluft i fm dør/dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør og plast (rør i rør). Rør i rør er besiktiget i rørskap.
Rørskap i 2. etasje. Rørskap i baderom - sokkel/kjeller. Rørskap i baderom - hybelleilighet- sokkel/kjeller.
Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredninger og våtrom.
Plastsluk i våtrommene og slukrenne i ett våtrom.
Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.
Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert.
Synlig takventil og er vurdert å være for luftingen (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Naturlig ventilasjon med ventiler i boligen, og er normalt ut i fra byggets oppføringstidspunkt.

Varmtvannstanken er på 300 liter, type Høiax fra byggeår.

Sentralstøvsugeranlegg.

230V el-anlegg med skjult spredenett- el-anlegg i boligen.
Det er to stk sikringsskap i boligen, og begge er med automatsikringer.
Downlights-belysning i entre, stue- i areal med buet vegg, og baderom i 2. etasje.

Boligen er på befaringstidspunkt registrert som enebolig som betegnes som en branncelle.
Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette.
Vanskelig å tyde/avlese årstall på slukkeapparat.
(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området. Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggegrop.

Dreneringen er fra 2000/2001. Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drensrør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under

Beskrivelse av eiendommen

terrenget er ikke kontrollerbare. Noe synlig tettesjikt ned mot bakken på nedsiden av boligen- vegg ved inngang til hybel/sokkel/kjeller. Ingen synlig tettesjikt ellers, og er vanlig i fm murvegger. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering er kun basert på alder.

Bygningen har grunnmur og yttervegger i lettklinkerblokker (Leca) i sokkel/kjeller og 1. etasje. Støpt dekke i sokkel/kjeller.

Forstøtningsmur under terrasse er av lettklinkerblokker (Leca).

Terrengforhold: Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Belegningsstein på fremsiden og del med beplantning mot husveggen på fremsiden. Belegningsstein med fallforhold langs gavlvegg på nordsiden, og fallforhold langs garasjevegg med terrengfall mot nedsiden ved gavlvegg på sørsiden. Flatt areal med belegningsstein på nedsiden. Beplantningsareal med jord mot veggen i del på nedsiden ved utvendig pipe.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. Bolig oppført i periode 2000-2001.
Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.
Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Plantegning som er mottatt for sokkel/kjeller er ikke ihht dagens løsning.
Boligen er registrert som enebolig. Innredet hybelleilighet i sokkel/kjeller med egen utvendig adkomst er ikke registrert/godkjent som dette på befaringstidspunkt.

Garasje tilknyttet boligen

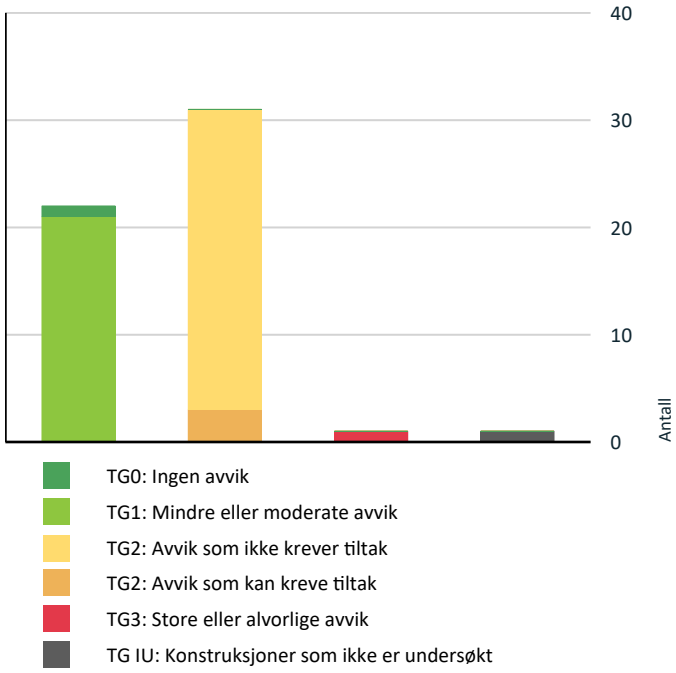
• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

Sammendrag av boligens tilstand

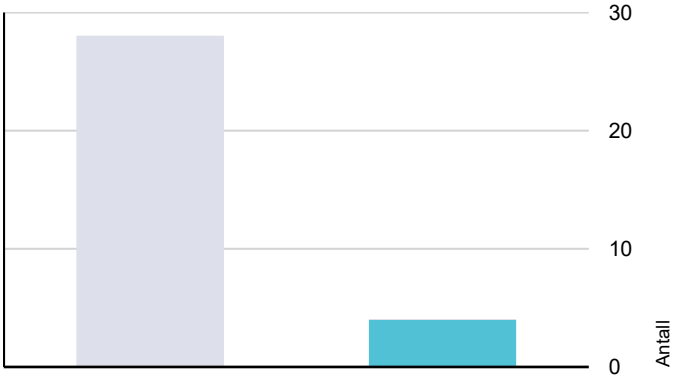
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.
Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.
Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.
Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletg/Kjeller > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - 2 — Gå til side
- Utvendig > Dører - 2 — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper - 2 — Gå til side
- Innvendig > Overflater - 2 — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — 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
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletg/Kjeller > Vaskerom/Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletg/Kjeller > Vaskerom/Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletg/Kjeller > Vaskerom/Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Sokkeletg/Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletg/Kjeller > Bad 2 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletg/Kjeller > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletg/Kjeller > Bad 2 > Ventilasjon — Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Igangsatt oppføring 04.08.2000 og tatt i bruk 17.07.2001, ifølge offentlige opplysninger.

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

Vedlikehold
Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Baderom i 2. etasje, og er utført av firmaer/håndverkere ifølge eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong i 2. etasje. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er mosegroing og en del mose på taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mosegroing på taktekking.



En del mose på taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte. Det er 2 takstiger for feier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Liten bulk i takrenne over innkjøring til garasje.
Stedvis groing på takrenner.
Stedvis avflassing av vindski-ender.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Liten bulk i takrenne.


Groing på takrenne.


Avflassing - enden av vindski.


Avflassing - enden av vindski. Groing på takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjoner av Leca i sokkel/kjeller og 1. etasje. Fasade/kledning har pussede murfasader. Yttervegger i 2. etasje har bindingsverkskonstruksjon, og fasade/kledning med pussplater/malte plater el., samt med fagvergsdetaljer/pyntl

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Stue 1. etg: Riss/Sprekker i murvegg i fm buet yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Sprekker i grunnmuren må tettes.

Sprekker i muren må utbedres/tettes. Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fasader fra nedside.


Fasade.


Stue 1. etg: Riss/Sprekk i murvegg.


Stue 1. etg: Riss/Sprekk i murvegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har prefabrikkerte takstoler i tre, og sutakplater som undertak. Loft med sponplategulv i 2. etasje og synlige konstruksjoner. Det er ellers lukkede konstruksjoner med skråisolerte tak i 2. etasje. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet sutaksplater som undertak, og det er ikke benyttet sutaks-klips i plateskjøter mellom taksperrer (synlig på loft). Det skal være en klips i hver skjøt - mellom hver taksperre.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Loft/Konstruksjoner.


Konstruksjoner/Undertak med sutakplater uten klips.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Åpningsvinduer og faste vinduer. Vinduer med utvendige sprosser. Murte fasader med murte løsninger over/under vinduer.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Velux takvinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Takvindu med noe avflassing og sverting på utforing.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takvindu.



Takvindu med noe avflassing og sverting.

TG 1 Dører

Bygningen har foliert hovedytterdør.

TG 2 Dører - 2

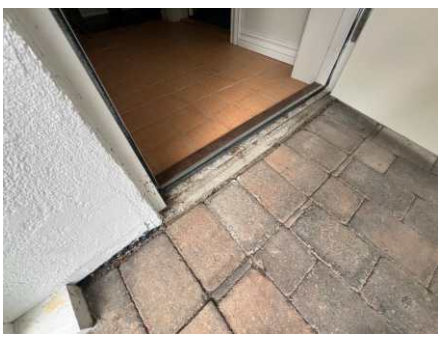
Ytterdør til innredet hybelleilighet i sokkel/kjeller har malt ytterdør med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke beslag under ytterdøren utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ytterdør til sokkel/kjeller uten beslag under døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd tak med beiset tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 9 m².
Overbygd tak med belegningsstein ved inngang til sokkel/kjeller, størrelse er avrundet 3 m².
1. etg: Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, størrelse er beregnet til 20 m²-. Høyde på rekkverk er ca. 101

cm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

2. etg: Utgang fra ett soverom til balkong med beiset impregnert tregulv, størrelse er avrundet 7 m²-. Høyde på rekkverk er ca. 91cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens høydekrav for rekkverk er min. 1,0 m der nivåforskjellen er mer en 0,5 m og inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp til inngangspartiet.

TG 2 Utvendige trapper - 2

Utvendig tretrapp i terreng på baksiden av garasjen til nedre plan til inngangspartiet for sokkel/kjeller.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp i terreng.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i hovedsak fra byggeår:
Gulv: Skifer-fliser, parkettgulv, og fliser.
Vegger: Malt strie, malte plater, malt murpuss, og fliser mellom overskap og underskap på kjøkken.
Himlinger: Malte plater, malt panel, og malt mur/betong.

TG 2 Overflater - 2

Innredet hybelleilighet i sokkel/kjeller: Fliser på gulv i entre. Parkettgulv i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Innredet hybelleilighet i sokkel/kjeller:
Bom på fliser og løs/manglende fug.
En del slitasje på parkettgulv i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Entre: Sokkel/kjeller. Bom på fliser og løs/manglende fug.


Entre: Sokkel/kjeller. Bom på fliser og løs/manglende fug.


Stue: Sokkel/kjeller. Slitasje på parettgulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere/gulv mot grunn: Etasjeskiller mellom sokkel/kjeller og 1. etg er av betongdekke. Etasjeskiller mellom 1- og 2. etg er av trebjelkelag. Støpt dekke i sokkel/kjeller.
1. etg: Stue: Målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 12 mm høydeforskjell over hele rommet.
1. etg: Kjøkken: Målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 22 mm høydeforskjell over hele rommet.
Sokkel/kjeller: Stue/kjøkken: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre ihht dagens standard/krav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk utvendige murte elementpiper, og piper har utvendige feieluker.
Peis med innsats i stue 1. etasje. Omramning med malte plater.
Peis med innsats på kjøkken i 1. etasje. Murt omramning/peiskappe som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sotskjolder.

Kjøkken: Sprekk mellom peis og yttervegg.
Kjøkken: Mye soting på peiskappe over ventiler i peiskappe og på yttervegger mot himling. Det er 2 hull i peiskappe mot himling, men er vurdert å være for små for utventilering av varme. Utventilering/ventiler kan se ut til å være for lavt monterte. Når det soter på peiskappen er dette ofte pga av ufullstendig forbrenning i peisen, noe som skyldes enten fuktig ved, dårlig lufttilførsel (oksygenmangel) eller et svakt trekk i pipen.
Stue: Ingen synlig ventiler i fm peiskasse til en peisinnsats.
Det er krav om at det må komme luft inn og ut av peiskasser/peiskapper. Dette kan gjøres på flere måter, men den mest vanlige er å bruke ventiler. Størrelsen på lufteventilene er viktig å være bevist på. Alle ventiler er satt opp med hvor mye luft som kommer igjennom. Størrelse og antall ventiler som må monteres på peisen man bygger, må stemme med kraven til den peisinnsatsen man skal bygge peiskasse til. Det må komme inn nok luft under peisinnsatsen og det må komme ut nok luft ut over peisinnsatsen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bemerkninger må kontrolles av Brann/Feiervesen. Kostnadsestimat er kun en ca. sum for en eventuell montering av ventiler i peiskasser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkenpeis. Sot på peiskappe og vegg.



Kjøkkenpeis. Sot på peiskappe og vegg.



Stue. Peis.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Det er parkett og fliser på støpt dekke. Yttervegger med malte pussede muroverflater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, og i tillegg er det ikke fysisk mulig pga murkonstruksjoner.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp og heltre trinn mellom etasjer. Håndlister i det meste av trappeløpte og rekkverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke håndløper i front av vinduet i trapperommet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke håndk



Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. 2-fløyet dør med glass og sprosser. Folierte dører med glass og sprosser.

VÅTROM

SOKKELETG/KJELLER > VASKEROM/BAD

Generell

Vaskerom/Bad i sokkeletg/kjeller er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Vaskerom/Bad.

SOKKELETG/KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser i dusjsonen og malte murvegger med sokkelfliser ellers i rommet. Taket er malt.

SOKKELETG/KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Gulvet er relativt flatt. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er ca. 5 mm høyere ute på gulvet - en høyde på gulv ved døren (rommet har imidlertid 2 sluk).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETG/KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk plastsluk i rommet, og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Løs ring i sluket i dusjsonen.
Rørskap er utett mot vegg. Det er ikke overflatebehandlet vegg/membranløsning på vegg bak varmtvannsbereder og vanninntaket.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Bruk av dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsonen. Løs ring.



Sluk i dusjsonen. Løs ring.



Sluk ved vaskekum.



Vanninntak gjennom vegg. Ingen overflateb/membranløsning på vegg.

SOKKELETG/KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har stålkum, dusjvegger/hjørne med glassbyggerstein, og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETG/KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil, og tilluft i fm døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETG/KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger). Rommet og tilstøtende rom er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

SOKKELETG/KJELLER > BAD 2

Generell

Baderom fra byggeår i innredet hybelleilighet i sokkel/kjeller. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Baderom i innredet hybelleilighet

SOKKELETG/KJELLER > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte murvegger og sokkelfliser mot gulv. Taket er malt.

SOKKELETG/KJELLER > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt uten høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETG/KJELLER > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Malte murvegger, og det er ukjent om det er maling/membranløsning.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

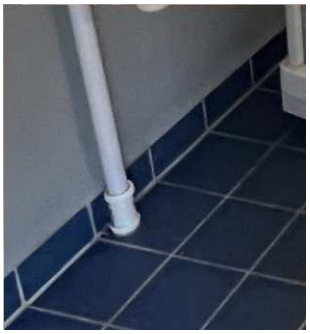
Det er ikke membransokkel/mansjett opp på røroppstikk i gulv.
Sluk er under dusjkabinett, og ble ikke besiktiget da dusjkabinett ikke ble flyttet pga skade.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Opprettholde bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ikke membransokkel på røroppstikk.



Sluk er under dusjkabinett. Ikke besiktiget.

SOKKELETG/KJELLER > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dusjkabinett har skade/defekt ben og er skjevt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dusjkabinett

SOKKELETG/KJELLER > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventiler på vegg, og tilluft med den ene ventilen.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETG/KJELLER > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger/yttervegger og rørskap i den ene treveggen). Rommet har dusjkabinett og det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Baderom fra 2022 i 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater med sokkelfliser mot gulv. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fallfohold 1:50 80 cm ut fra sluk (16mm) er målt til 10 mm. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sluket har korrosjon (rust), og årsaken til dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utførende rørlegger (fra 2022) bør kontaktes for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Slukrenne. Korrosjon (rust).



Slukrenne.



Slukrenne. Korrosjon (rust).



Slukrenne. Korrosjon (rust).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med skål-servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert toalett har synlig en lekkasjesikring/spalte mot gulv under toaletttet. Baderomsinnredning med skuffer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i himling og tilluft i fm døren.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har ønsket dette. Rommet og tilstøtende rom er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer. (Når eier ikke ønsker/aksepterer hulltaking, har eier et utvidet ansvar og den bygningssakkyndige skal informere eier om dette inkludert konsekvenser. Konskvensen er at Rapporten ikke oppfyller kravene i forskrift om tryggere bolighandel).

KJØKKEN

SOKKELETG/KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i sokkel/kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp.

Tilstandsrapport



Kjøkken i sokkel/kjeller.

SOKKELETG/KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, takhøye skap, og glassdører. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.



Kjøkken 1. etg

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant. Naturlig ventilering med veggventil, og tilluft i fm dør/dørterskel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalett



Toalett. Ingen spalte/avrenning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobberrør og plast (rør i rør). Rør i rør er besiktiget i rørskap.
Rørskap i 2. etasje. Rørskap i baderom - sokkel/kjeller. Rørskap i baderom - hybelleilighet- sokkel/kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

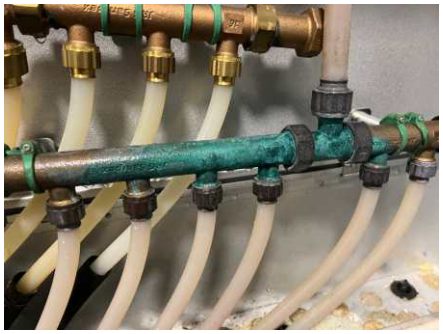
Tettemuffer gjelder i kjøkkenbenk- ikke tetting/tettemuffe i overgang varerør (sorte) og vannrør (hvite).
Rør i kjøkkenbenk i hybel-sokkel/kjeller har ikke varerøret utenpå det hvite vannrøret.
Ingen av rørskapene har merkede kurser.
Rørskap i 2. etg: Avrennningsrør fra rørskap kommer ut i baderomsinnredning uten siklemikk, og eventuelt lekkasjavenn fra rørskap kan renne i/på innredning.
Rørskap i sokkel/kjeller: Avrennningsrør fra rørskap har ikke siklemikk. Siklemikken (deksel) monteres på utsiden av ferdig vegg. Det er mye irring på rørkobling/fordelerstokk i det samme rørskapet. Irr oppstår når metall/kobber korroderer. Når metall/kobber irrer oppstår det et grønt belegg. Korrosjon er en naturlig prosess som gjør at metallet oksiderer. Det er en gradvis nedbryting av metallet.
Vannrør av plast og kobber er ca. 24 år, og når det passerer 25 år, er halvparten av forventet brukstid oppbrukt og gir TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Irr kan i noen tilfeller være enkelt å fjerne ved å bruke varmt vann og oppvaskbørste. Irr er lett løselig med vann. En kan også bruke litt såpe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rørskap i bad- sokkel/kjeller. Rør er ikke merket. Mye irring (det grønne).



Vanninntak/stoppekran i bad- sokkel/kjeller.



Rørskap i 2. etasje. Rør er ikke merket.



Bad 2. etg: Avrenningsrør uten siklemikk.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredninger og våtrom.
Plastsluk i våtrommene og slukrenne i ett våtrom.
Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.
Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert. Synlig takventil og er vurdert å være for luftingen (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Avløpsrør i plast nærmer seg 25 år, og når det passerer 25 år er halvparten av forventet brukstid oppbrukt og gir TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Stakeluke: For å lukke avviket må stakeluke påvises og være tilgjengelig, eller det må etableres stakeluke på avløpssrør for å få TG 1. Det kan i fm dette stakes via sluk-synlige avløpsrør ved eventuelt behov og er fortsatt TG 2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i boligen, og er normalt ut i fra byggets oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilering er ikke avvik i forhold til krav ved oppføringstidspunktet, men gir TG 2 ihht rapportstandarden. Naturlig ventilering er vanlig på eldre hus, men er ikke etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om endringer/utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 300 liter, type Høiax fra byggeår.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VVB



VVB

TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsugeranlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert etter 7-10. Beregnet levetid ca. 20 år, avhengig av bruksmønster og hyppighet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må den skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

230V el-anlegg med skjult spredenett- el-anlegg i boligen.
Det er to stk sikringsskap i boligen, og begge er med automatsikringer.
Downlights-belysning i entre, stue- i areal med buet vegg, og baderom i 2. etasje.

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.
   2001 Nyoppført bolig i 2000-2001.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Baderom i 2. etasje i 2022.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

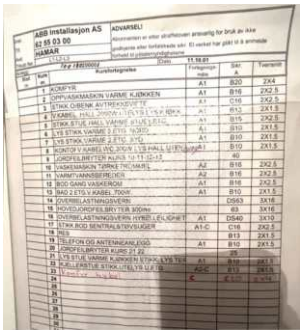
Generell kommentar

Generell kommentar: Downlights i isolerte tak og mot kaldtloft sees på som en "risikokonstruksjon" pga faren for fukt- kondensproblematikk - pga eventuelle brudd i diffesjonssperren.

Tilstandsrapport



Sikringsskap 1



Kursfortegnelse 1



Sikringsskap 2 (Hybel/sokkel/kjeller).



ABB Installasjon AS
62 55 03 00
HAMAR
L1-L2-L3
100180200002
ADVARSEL!
Abonnenten er etter straffeloven ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forfalskede sikr. El verket har plikt til å anmelde forhold til påtalemyndighetene
Dato: 11.10.01

nr.	Kursfortegnelse	Forlegnings-måte	Sikr. A	Tverrsnitt
1	KOMFYR	A2-C	B16	2X2.5
2	VARMTVANNSBEREDER	A1	B16	2X2.5
3	VARME STUE	A2-C	B16	2X2.5
4	RINGEKLOKKE	A2-C	B10	2X1.5
5	JORDFEILBRYTER GANG KJØKKEN BAD	A1-C	B16	2X2.5
6	GANG KJØKKEN BAD	A1-C	B16	2X2.5
7	LYS STIKK,SOVEROM STUE	A1-C	B16	2X2.5
8	STEKEOVN	C	D16	2x2,5
9	HOVEDBRYTER		63	3X10
10	HOVEDJORDFEILBRYTER		40	3X10
11	VASKEMASKIN BAD	A1-C	16	2X2.5
12				
13				
14				
15				
16				
17				

Kursfortegnelse 2 (Hybel/sokkel/kjeller).

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er på befaringstidspunkt registrert som enebolig som betegnes som en branncelle.
Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette.
Vanskelig å tyde/avlese årstall på slukkeapparat.
(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området. Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggegrop.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2000/2001. Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drensrør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Noe synlig tettesjikt ned mot bakken på nedsiden av boligen- vegg ved inngang til hybel/sokkel/kjeller. Ingen synlig tettesjikt ellers, og er vanlig i fm murvegger. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering er kun basert på alder.



Synlig noe tettesjikt på nedsiden.



Synlig noe tettesjikt på nedsiden.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur og yttervegger i lettklinkerblokker (Leca) i sokkel/kjeller og 1. etasje. Støpt dekke i sokkel/kjeller.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker i murvegger i fm buede vegger i 1. etasje, og er vurdert å være pga bevegelse/setning en gang i tiden.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tiltak kan ikke utelukkes, og holdes under oppsyn over tid.
Eventuelle utvendig(e) riss/sprekker må tettes for at vann/fukt/ising ikke skal forårsake ytterligere sprekk(er).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport


Sprekk i murvegg i fm buet areal. Høyre side.


Sprekk i murvegg i fm buet areal. Høyre side.


Sprekk i murvegg i fm buet areal. Venstre side.


Sprekk i murvegg i fm buet areal. Venstre side.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur under terrasse er av lettklinkerblokker (Leca).

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er ikke rekkverk ihht dagens krav. Høyere en 50 cm med hardt underlag i fm kantmur.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Støttemur under terrasse.


Støttemur under terrasse.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold: Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Belegningsstein på fremsiden og del med beplantning mot husveggen på fremsiden. Belegningsstein med fallforhold langs gavlvegg på nordsiden, og fallforhold langs garasjevegg med terrengfall mot nedsiden ved gavlvegg på sørsiden. Flatt areal med belegningsstein på nedsiden. Beplantningsareal med jord mot veggen i del på nedsiden ved utvendig pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Etablert område med beplantning mot husvegger ansees som uheldig pga fare for snø/smelting/overvann.
Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra boligen - rundt hele boligen, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å eventuelt lukke avviket for å få TG 0 eller 1, må det foretas terrengjusteringer. Ingen umiddelbare tiltak/kostnader er vurdert, men det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra bygninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Fremsiden.


Gavlvegg - nordside.


Gavlvegg - sørside.


Nedsiden.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. Bolig oppført i periode 2000-2001.
Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.
Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

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

Vannledning over 25 år - mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje tilknyttet boligen



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Igangsatt oppføring 29.09.2003 og tatt i bruk 28.12.2005, ifølge offentlige opplysninger.

Standard
Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold
Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje tilknyttet boligen fundamentert med støpt såle. Støpt dekke i garasje.
Murte vegger som er pusset og malt utvendig. Upussede vegger innvendig.
Øvre del av gavlvegg med trekonstruskjonerog malte plater/pussplater el.
Saltak med plassbygde trekonstruksjoner og sutakplater som undertak.
Taket er tekket utvendig med takstein.
Innredet med garasje el leddport.

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, type bygg og bruk.
Det er benyttet sutaksplater som undertak, og det er ikke benyttet sutaks-klips i plateskjøter mellom taksperrer (synlig på loft).
Det skal være en klips i hver skjøt - mellom hver taksperre.
Det er ikke vannbrett/beslag over/under vinduer.

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

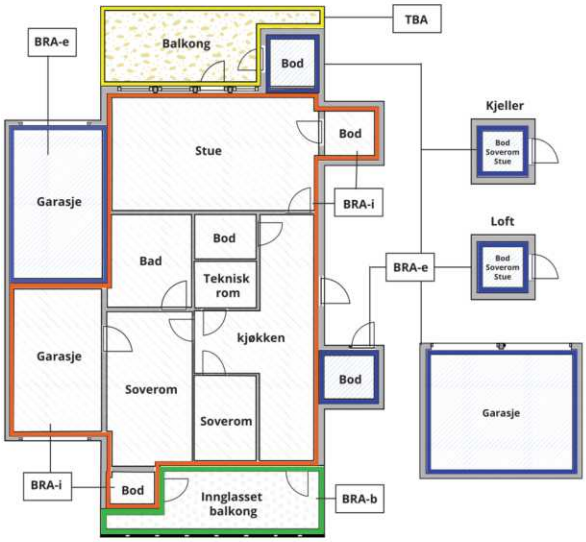
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)
Sokkeletg/Kjeller	64	40		104	3		104
1. Etasje	105			105	29		105
2. Etasje	56			56	7	17	73
SUM	**225**	**40**			**39**	**17**	**282**
SUM BRA	**265**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletg/Kjeller	Trapperom, gang, bod 1, bod 2, vaskerom/bad	Entré, stue/kjøkken, bad 2, soverom 2	
1. Etasje	Entré, trapperom, stue, kjøkken, toalettrom, soverom		
2. Etasje	Trapperom, gang, bad, soverom 1, soverom 2, bod		

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet.

BRA-e: Innredet hybeleilighet i del av sokkel/kjeller er beskrevet som BRA-e, da arealet har utvendig adkomst. Arealet er et ca. areal.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).
2. etg: Areal på (avrundet) 10 m² som ikke er målbart pga takhøyde/skråtaks-regel.
2. etg: Loft med sponplategulv på (avrundet) 7 m².

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.
Sokkel/Kjeller: Overbygd tak/gulv ved inngang på (avrundet) 9 m², er oppgitt som TBA.
1. etg: Overbygd tak/gulv ved inngang på (avrundet) 9 m², er oppgitt som TBA.
1. etg: Terrasse på (avrundet) 20 m², er oppgitt som TBA. (Vanskelig å beregne ga buede vegger).
2. etg: Balkong på (avrundet) 7 m², er oppgit som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Plantegning som er mottatt for sokkel/kjeller er ikke ihht dagens løsning.
Boligen er registrert som enebolig. Innredet hybelleilighet i sokkel/kjeller med egen utvendig adkomst er ikke registrert/godkjent som dette på befaringstidspunkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Baderom i 2. etasje.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje tilknyttet boligen

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje for 1 bil	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	245	20
Garasje tilknyttet boligen	0	25

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
2340 LØTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Eli Yngvild Nygaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	7268		0	744.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Håkon Håkonsons gate 4 A

Hjemmelshaver
Nygaard Eli Yngvild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert og attraktivt villaområde på Hamar vest.
Det er gangavstand til bl.a.: skole, barnehage, gangveier, offentlig kommunikasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet med turstier, og rett ved Mjøsa med tur- og bademuligheter, idrettsanlegg, nærbutikker, kjøpesentre, Hamar sentrum m.m.
Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Eiendommen er registrert med enebolig og garasjeuthus anneks til bolig.

Om tomten

Tomten er meget pent opparbeidet med bla. plen, beplantning, prydbusker, frukttrær, og trær.
Belegningsstein i innkjøring og det er normale parkeringsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2006	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				10 000

Kommentar
Årlig sum er et ca. beløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2025		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	15.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger			Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	15.08.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	30.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DK4832

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

☑ 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

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 11.05.2026

Signert av *Eli Yngvild Nygaard*

Initialer selger:
E Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 7268	**Kommune:**	3403	Hamar
Adresse:				
Veiadresse:	Håkon Håkonsons gate 4 A, gatenr 3475	**Grunnkrets:**	103	Nedre Furuberget
	2316 Hamar	**Valgkrets:**	1	Hamar vest
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3010101	Hamar Domkirke
		Tettsted:	1001	Hamar

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.02.2000	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	744,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3403/1/7268	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.02.2000	Avgiver	3403/1/2283	-745,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3403/1/7268	745,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Håkon Håkonsons gate 4 A	Bolig	260,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.07.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	260,0	Igangset.till.:	04.08.2000
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	260,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.07.2001
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17808796			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		105,0		105,0			
H01	1	105,0		105,0			
H02		50,0		50,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.09.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.09.2003
Energikilde:		BRA annet:	27,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.12.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13784825			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			27,0	27,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 11.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/7268//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 11.05.2026

Ortofotorapport for eiendom 3403 - 1/7268//



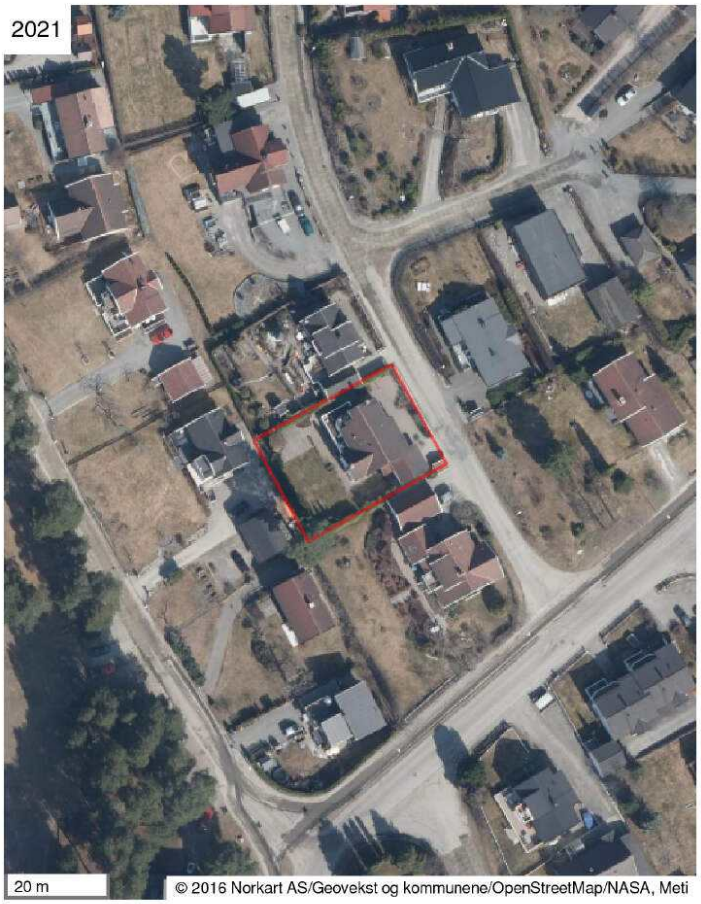
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

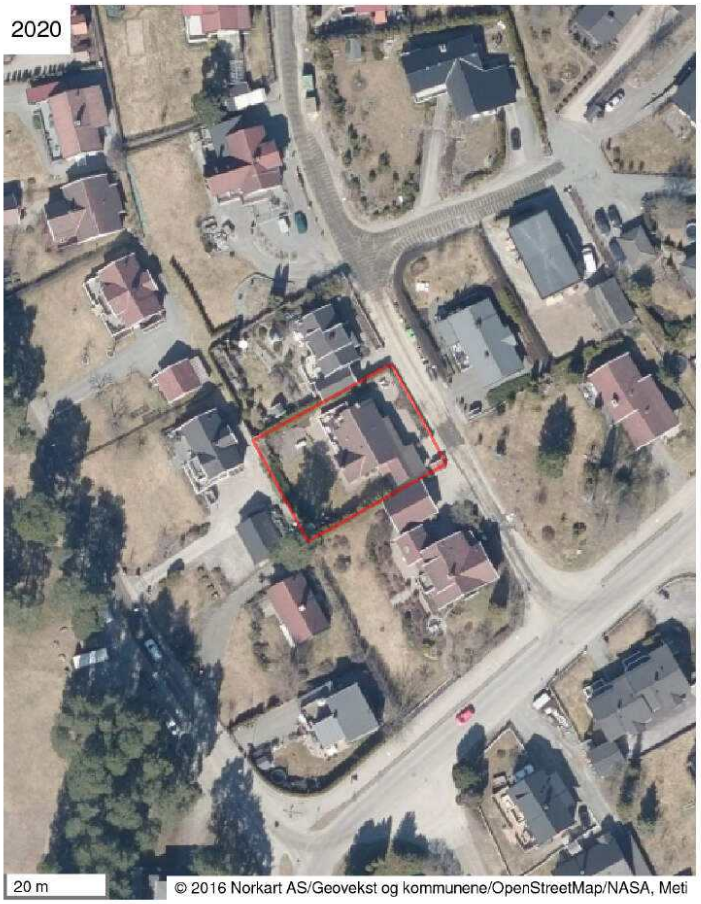

2025
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2025
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2024
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2023
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2021
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

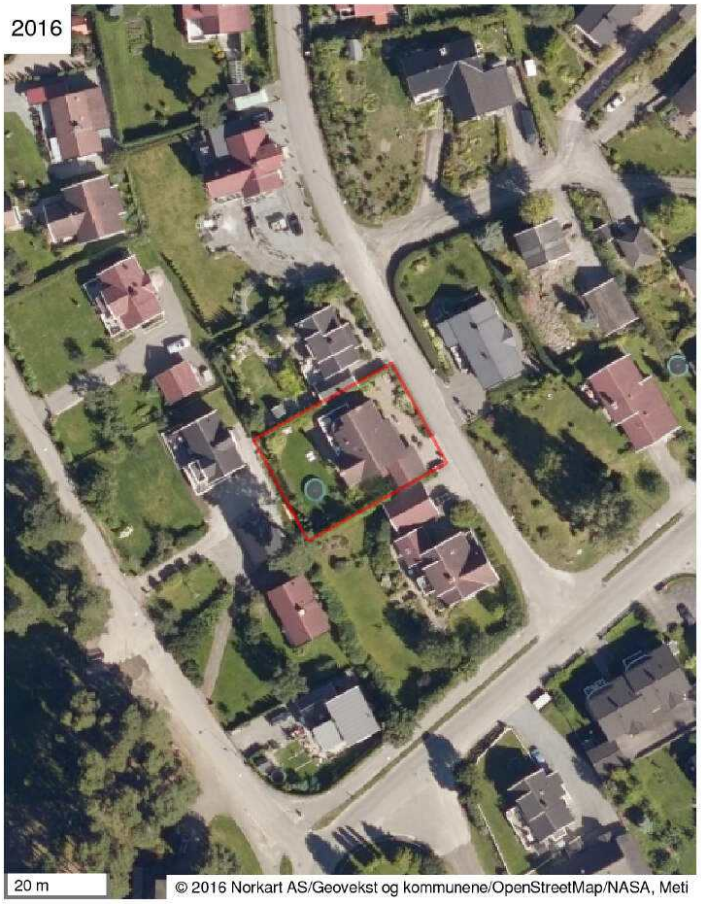

2020
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

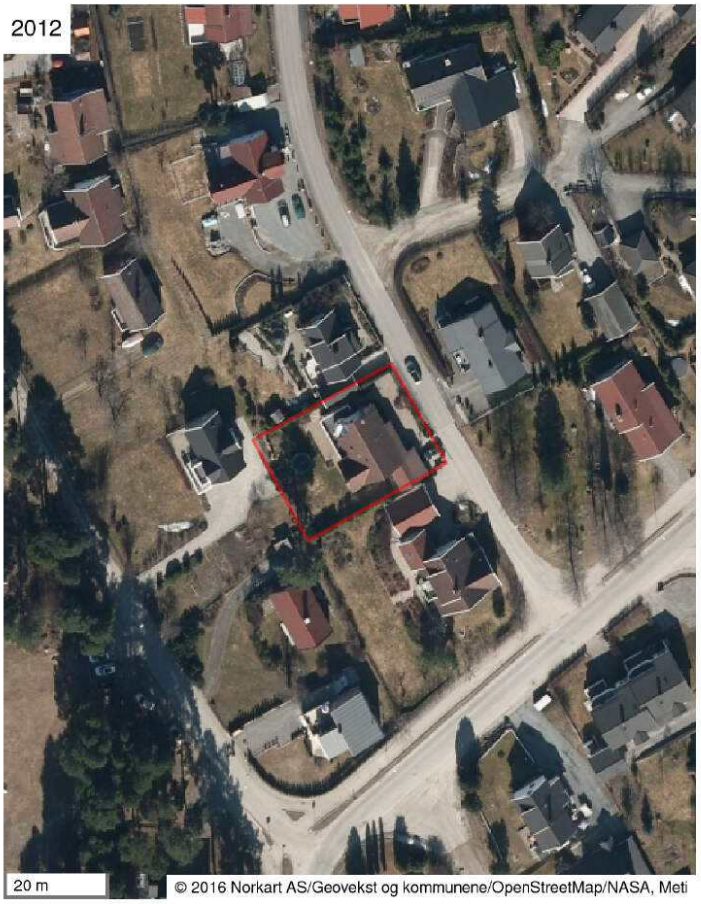

2019
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2012
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2012



2011



2010



2007



2005



2002



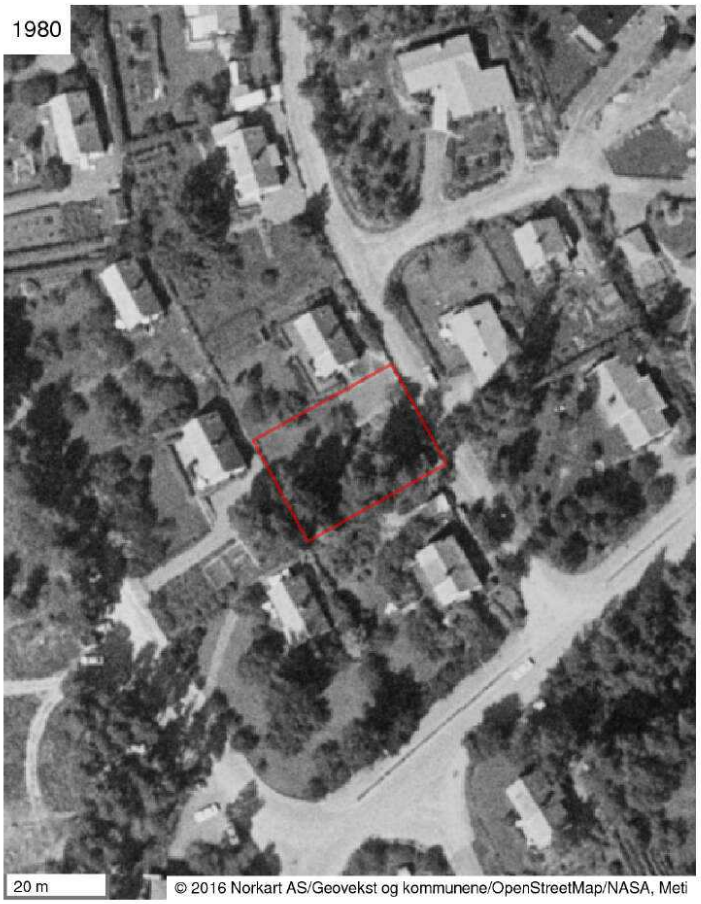
2001



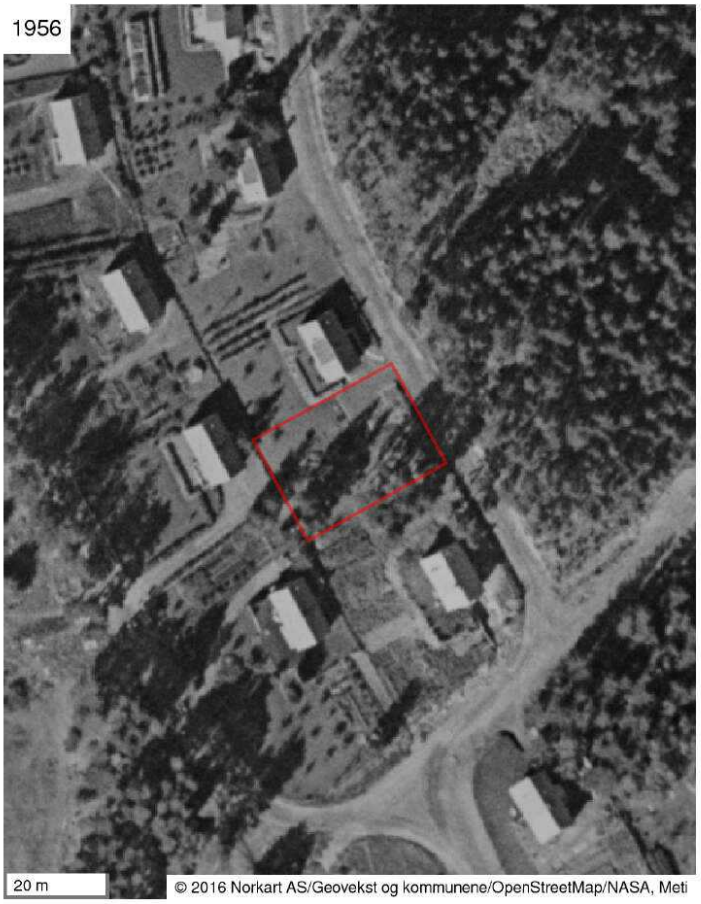
1997

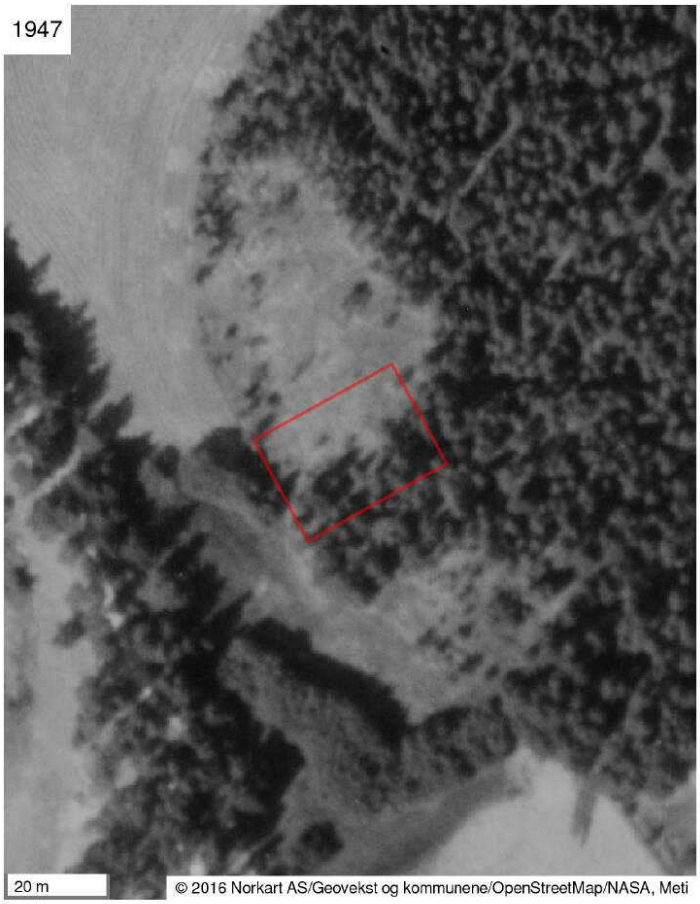



1993
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1980
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1968
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1956
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1947
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Hamar kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/7268
Adresse: Håkon Håkonsons gate 4A
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

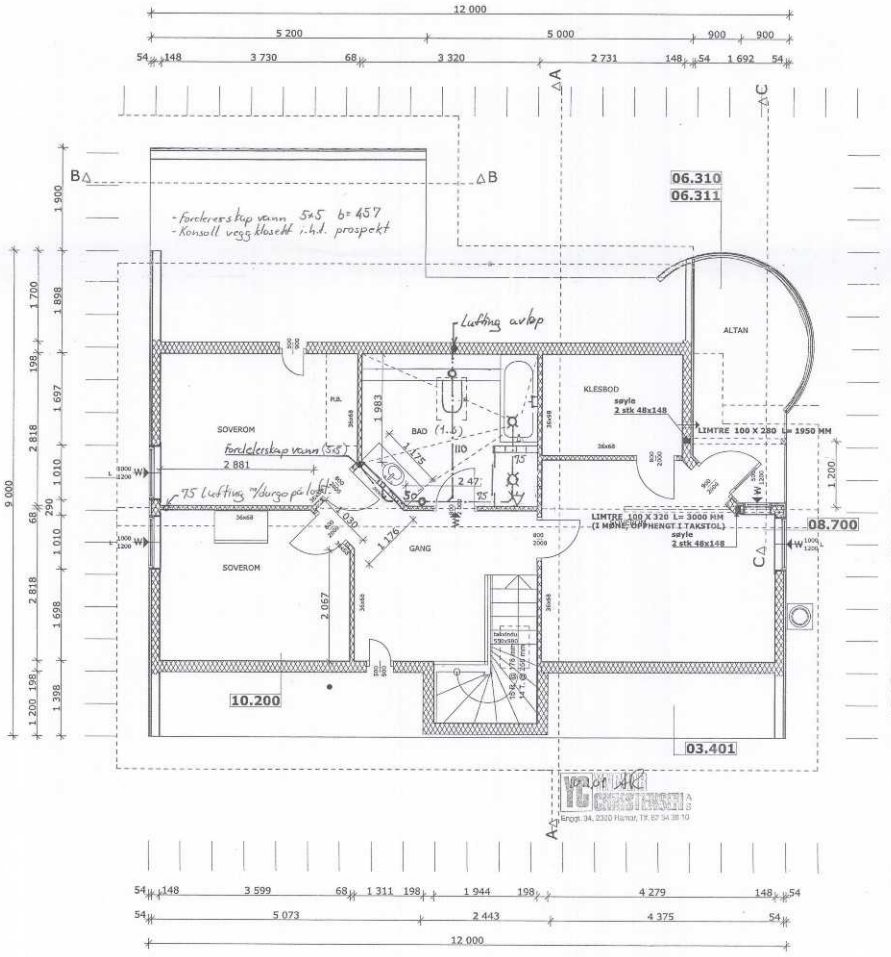
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



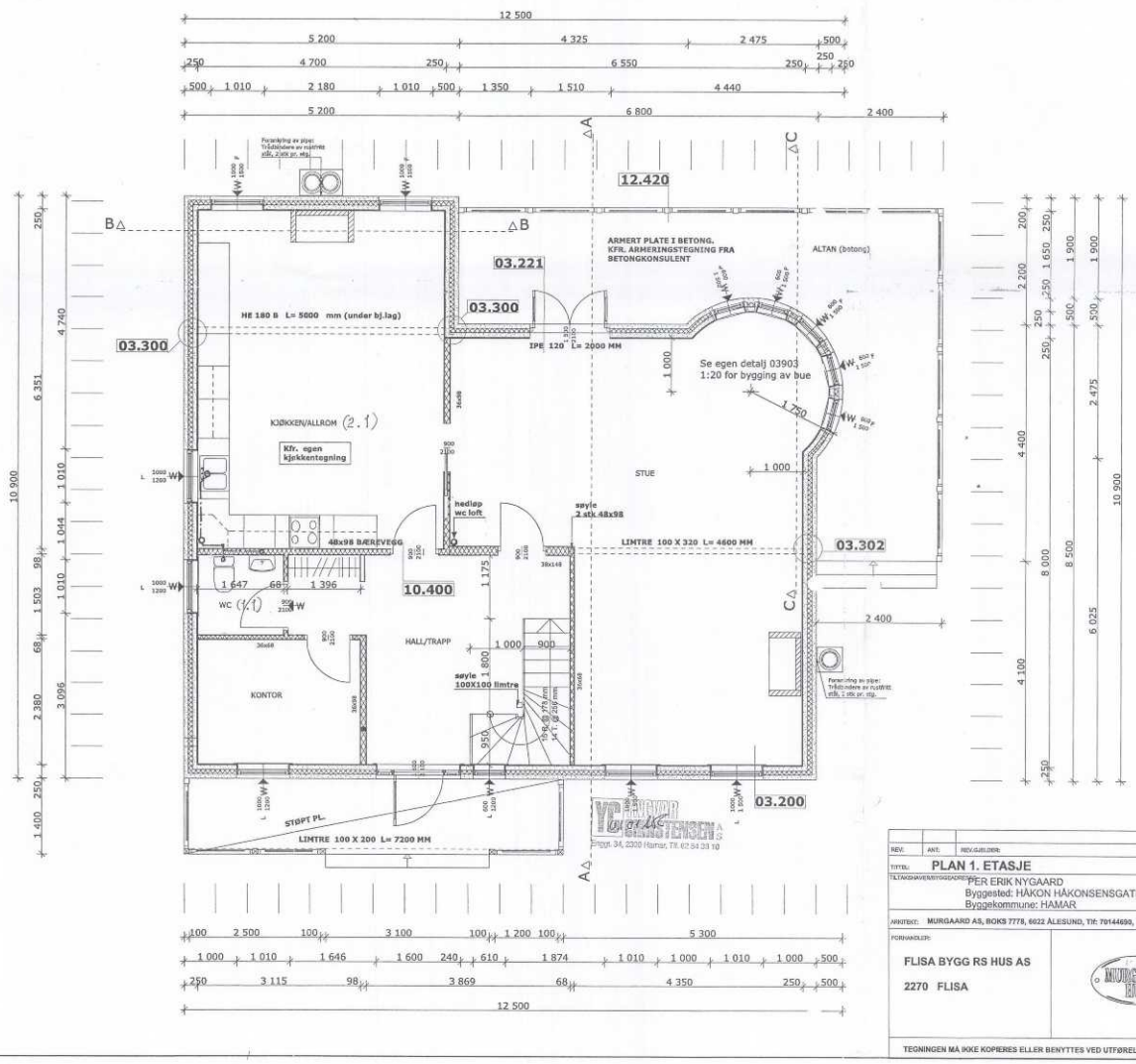
Søknaden godkjennes i hht. gjeldende bestemmelser.
Hamar kommune
Byggesak og oppmålingsavd.
08.10.01

HAMAR KOMMUNE
3 OKT 2001

Opplegg rør

REV:	ANT:	REVIDERT DATO:	24.08.2000
TITTEL:	PLAN LOFT		MÅL: 1:50 DATO: 30.06.2000
TILTAKSHAVER/BYGGEADRESSE:	PER ERIK NYGAARD Byggested: HÅKON HAKONSENSGATE 4, 2316 HAMAR Byggekommune: HAMAR		TEGN: KONTROLL:
			TEGNNR: 08
ARKITEKT:	MURGAARD AS, BOKS 7778, 6022 ÅLESUND, Tlf: 70144690, Fax: 70143365		E-post: murgaard@murgaard.no
FORHANDLER:	FLISA BYGG RS HUS AS 2270 FLISA	MURGAARD HUS	SAKSNUMMER: 1950 PROSJEKTNUMMER: M001950 BASIS HUSTYPE: M91083

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.

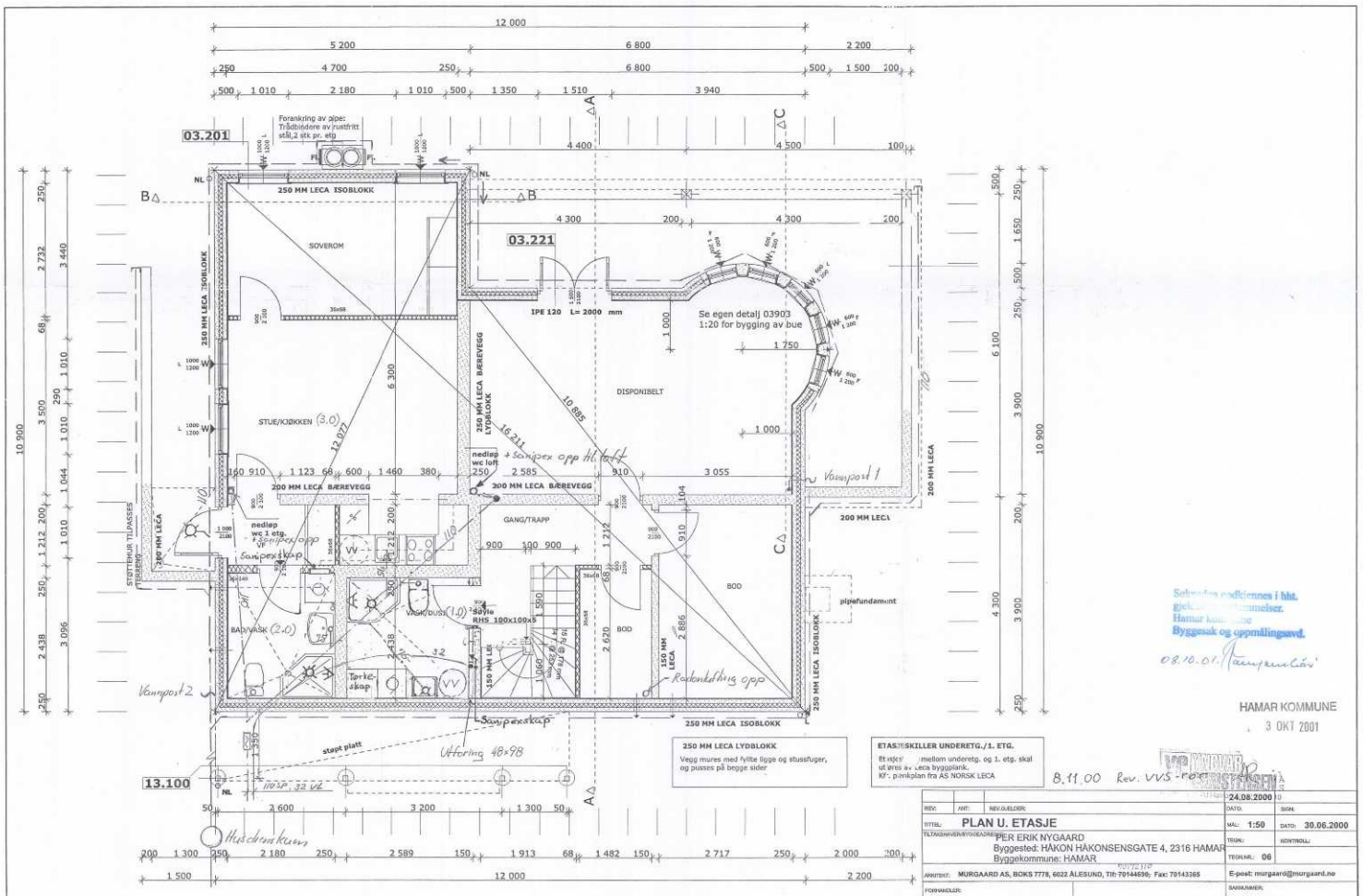


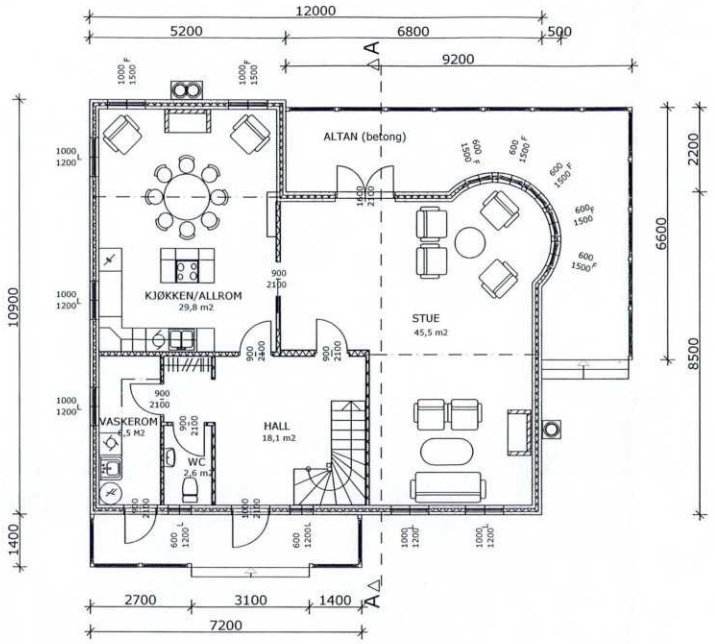
Søknaden godkjennes i hht. gjeldende bestemmelser.
Hamar kommune
Byggesak og oppmålingsavd.
08.10.01

HAMAR KOMMUNE
13 OKT 2001

REV:	ANT:	REV.GJELDER:	24.08.2000 DATO:	SIGN:
TITTEL: PLAN 1. ETASJE			MÅL: 1:50	DATO: 30.06.2000
TILTAKSHAVER/BYGGADRESSE: PER ERIK NYGAARD Byggested: HÅKON HÅKONSENSGATE 4, 2316 HAMAR Byggekommune: HAMAR			TEGN.:	KONTROLL:
			TEGN.NR.: 07	
ARKITEKT: MURGAARD AS, BOKS 7778, 6022 ÅLESUND, Tlf: 70144690, Fax: 70143385			E-post: murgaard@murgaard.no	
FORHANDLER: FLISA BYGG RS HUS AS 2270 FLISA			BARNUMMER: 1950 PROSJEKTNUMMER: M001950 BASIS HUSTYPE: M91083	

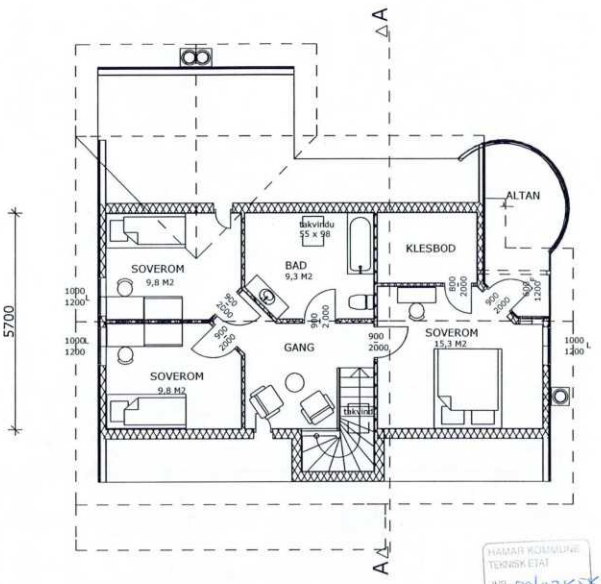
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.


03.201
03.221
13.100
250 MM LECA ISOBLOKK
200 MM LECA BÆREVEGG
250 MM LECA LYDBLOKK
SOVEROM
STUE/KJØKKEN (3.0)
DISPONIBELT
GANG/TRAPP
BAD/VASK (2.0)
VASK/DUSJ (1.0)
BOD
IPE 120 L= 2000 mm
Se egen detalj 03903
1:20 for bygging av bue
Forankring av pipe:
Trådbolstere av rustfritt
stål,2 stk pr. etg
Vannpost 1
Vannpost 2
Sanpexskap
Sanpex opp til loft
Rødonkelhatting opp
Utforing 48x98
Støpt platt
Utstøpt kum
pipefundament
STØTTEMUR TILPASSES
250 MM LECA ISOBLOKK
Vegg mures med fyllte lige og stussfuger,
og pusses på begge sider
ETASJESKILLER UNDERETG./1. ETG.
Et isolert mellom underetg. og 1. etg. skal
utføres av Leca byggplank.
Kfr. planplan fra AS NORSK LECA
Søknaden godkjennes i hht.
gjeldende bestemmelser.
Hamar kommune
Byggesak og oppmålingsavd.
08.10.01.
HAMAR KOMMUNE
3 OKT 2001
8.11.00 Rev. VVS - rør
24.08.2000
PLAN U. ETASJE
1:50
30.06.2000
PER ERIK NYGAARD
Byggested: HÅKON HÅKONSENSGATE 4, 2316 HAMAR
Byggekommune: HAMAR
06
MURGAARD AS, BOKS 7778, 6022 ÅLESUND, Tlf: 70144600; Fax: 70143365
E-post: murgaard@murgaard.no
FLISA BYGG RS HUS AS
2270 FLISA
1950
M001950
M91083
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.



PLAN 1. ETASJE

BTA = 116,2 m2
BRA = 104,8 M2



LOFTSETASJE

BTA = 51,6 m2
BRA = 49,9 m2

HAMAR KOMMUNE
TEKNISK ETAT
JNR. 00/02858
MOTTATT 2.5.00
ARKIVNR. L42

REV:	ANT:	REV.GJELDER:	DATO:	SIGN:

TITTEL: **PLAN 1.ETASJE, LOFTSETASJE** — MÅL: 1:100 — DATO: 10.04.2000

TILTAKSHAVER/BYGGEADRESSE:
PER ERIK NYGAARD
Byggested: HÅKON HÅKONSENSGATE 4, 2316 HAMAR

TEGN.: PK — KONTROLL: EH — TEGN.NR.: 03

ARKITEKT: **MURGAARD AS, BOKS 7778, 6022 ÅLESUND, Tlf: 70144690, Fax: 70143365** — E-post: murgaard@murgaard.no

FORHANDLER:

FLISA BYGG RS HUS AS

2270 FLISA

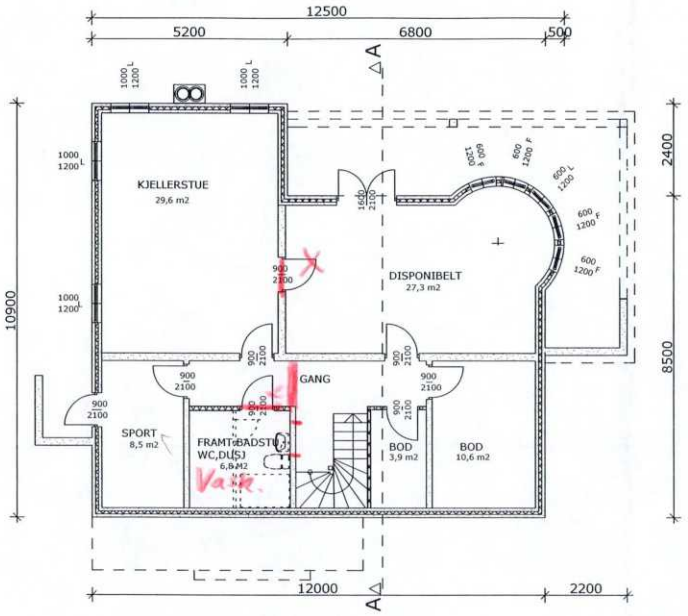
MURGAARD HUS

SAKNUMMER: **1950**

PROSJEKTNUMMER: **M001950**

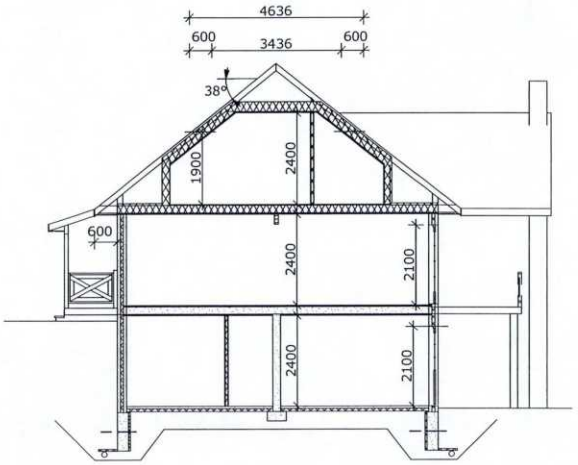
BASIS HUSTYPE: **M91083** M991812

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.



PLAN UNDERETASJE

BTA = 116,2 m2
BRA = 104,8 M2



SNITT A - A

HAMAR KOMMUNE
TEKNISK ETAT
JNR. 00102858
MOTTATT 2.5.00
ARKIVNR. 042

REV:	ANT:	REV.GJELDER:	DATO:	SIGN:

TITTEL: **PLAN UNDERETASJE, SNITT A-A** — MÅL: 1:100 — DATO: 10.04.2000

TILTAKSHAVER/BYGGEADRESSE:
PER ERIK NYGAARD
Byggested: HÅKON HÅKONSENSGATE 4, 2316 HAMAR

TEGN.: TOK — KONTROLL: BH — TEGN.NR.: 04

ARKITEKT: MURGAARD AS, BOKS 7778, 6022 ÅLESUND, Tlf: 70144690, Fax: 70143365
E-post: murgaard@murgaard.no

FORHANDLER:
FLISA BYGG RS HUS AS
2270 FLISA

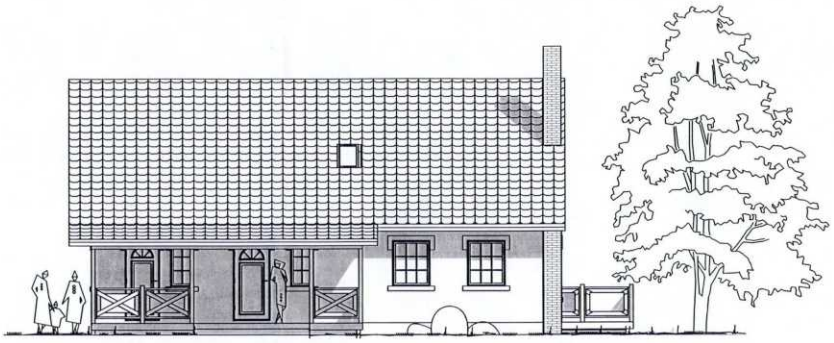
MURGAARD HUS

SAKNUMMER: **1950**

PROSJEKTNUMMER: **M001950**

BASIS HUSTYPE: **M91083**
M991812

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.



FASADE



FASADE

HAMAR KOMMUNE
TEKNISK ETAT
JNR. 00/02858
MOTTATT 2.5.00
ARKIVNR. U12

REV.	ANT:	REV.GJELDER:	DATO:	SIGN:

TITTEL: **FASADER**

MÅL: 1:100 DATO: 10.04.2000

TILTAKSHAVER/BYGGEADRESSE:
PER ERIK NYGAARD
Byggested: HÅKON HÅKONSENSGATE 4, 2316 HAMAR

TEGN: PE KONTROLL:

TEGN.NR.: 02

ARKITEKT: MURGAARD AS, BOKS 7778, 6022 ÅLESUND, Tlf: 70144690, Fax: 70143365

E-post: murgaard@murgaard.no

FORHANDLER:

FLISA BYGG RS HUS AS

2270 FLISA

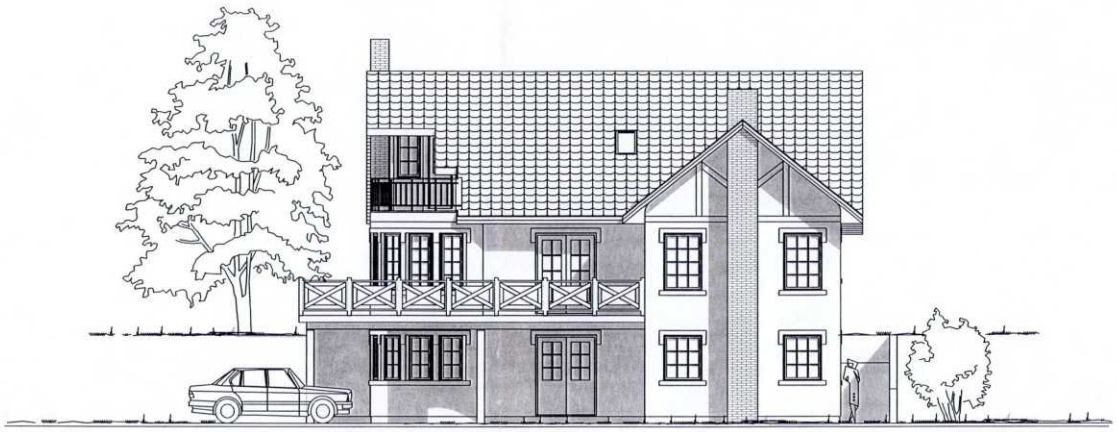
MURGAARD HUS

SAKNUMMER: **1950**

PROSJEKTNUMMER: **M001950**

BASIS HUSTYPE: **M91083**
M991812

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.



FASADE



FASADE

HAMAR KOMMUNE
TEKNISK ETAT
JNR. 00/02858
MOTTATT 2.5.00
ARKIVNR. L42

REV:	ANT:	REV.GJELDER:	DATO:	SIGN:

TITTEL: **FASADER**

MÅL: 1:100 DATO: 10.04.2000

TILTAKSHAVER/BYGGEADRESSE:
PER ERIK NYGAARD
Byggested: HÅKON HÅKONSENSGATE 4, 2316 HAMAR

TEGN.: PER KONTROLL: Sig

TEGN.NR.: 01

ARKITEKT: MURGAARD AS, BOKS 7778, 6022 ÅLESUND, Tlf: 70144690, Fax: 70143365

E-post: murgaard@murgaard.no

FORHANDLER:

FLISA BYGG RS HUS AS

2270 FLISA

MURGAARD HUS

SAKNUMMER: **1950**

PROSJEKTNUMMER: **M001950**

BASIS HUSTYPE: **M91083**
M991812

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.



FASADE SYDVEST PROFIL 1-1



FASADE SYDØST PROFIL 2-2



FASADE NORDVEST PROFIL 3-3



PROFIL 4-4

HAMAR KOMMUNE
TEKNISK ETAT
JNR. 00/02858
MOTTATT 9.7.00
ARKIVNR. L17

REV:	ANT:	REV.GJELDER:	DATO:	SIGN:

TITTEL: **PROFILER**

MÅL: 1:200 DATO: 28.06.2000

TILTAKSHAVER/BYGGEADRESSE: PER ERIK NYGAARD
Byggested: HÅKON HÅKONSENSGATE 4, 2316 HAMAR
Byggekommune: HAMAR

TEGN. PETB KONTROLL: Stolf

TEGN.NR.: 05

ARKITEKT: MURGAARD AS, BOKS 7778, 6022 ÅLESUND, Tlf: 70172110, Fax: 70172121

E-post: murgaard@murgaard.no

FORHANDLER:

FLISA BYGG RS HUS AS

2270 FLISA

MURGAARD HUS

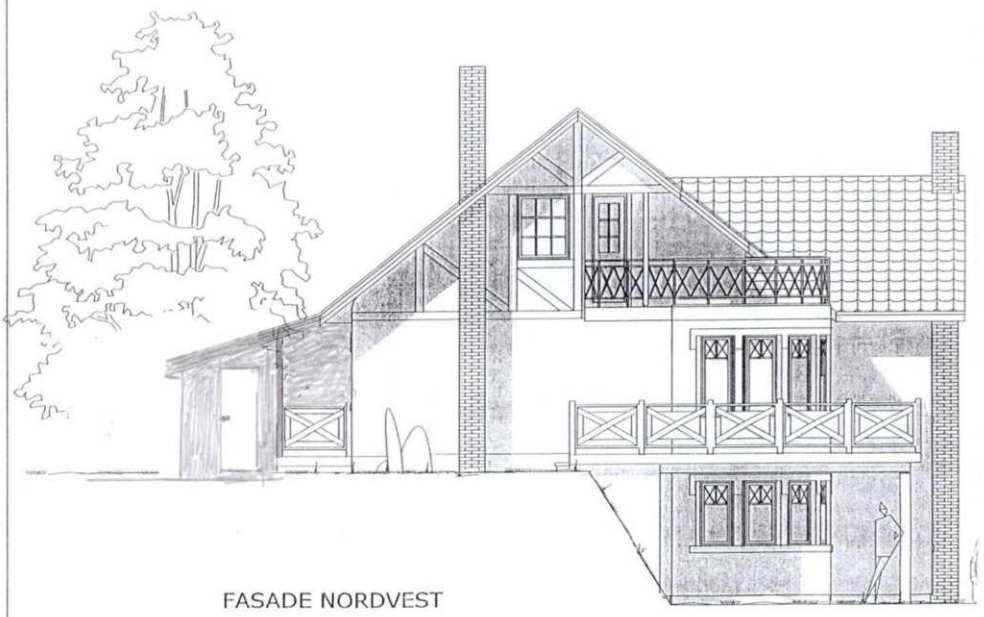
SAKNUMMER: **1950**

PROSJEKTNUMMER: **M001950**

BASIS HUSTYPE: **M91083**

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.

HAMAR KOMMUNE
19 SEPT 2003



FASADE NORDVEST

HAMAR KOMMUNE
19 SEPT 2003

FAS/

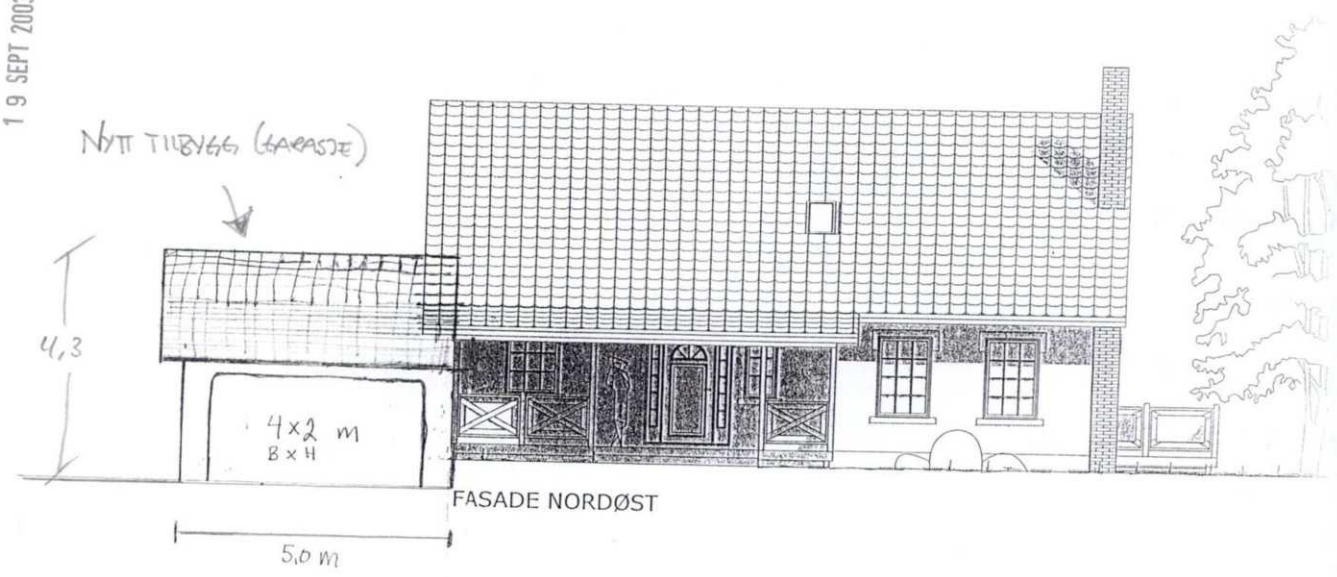
MÅLESTOKK: 1:100



FASADE SØRØST

NYTT TILBYGG (GARASJE)

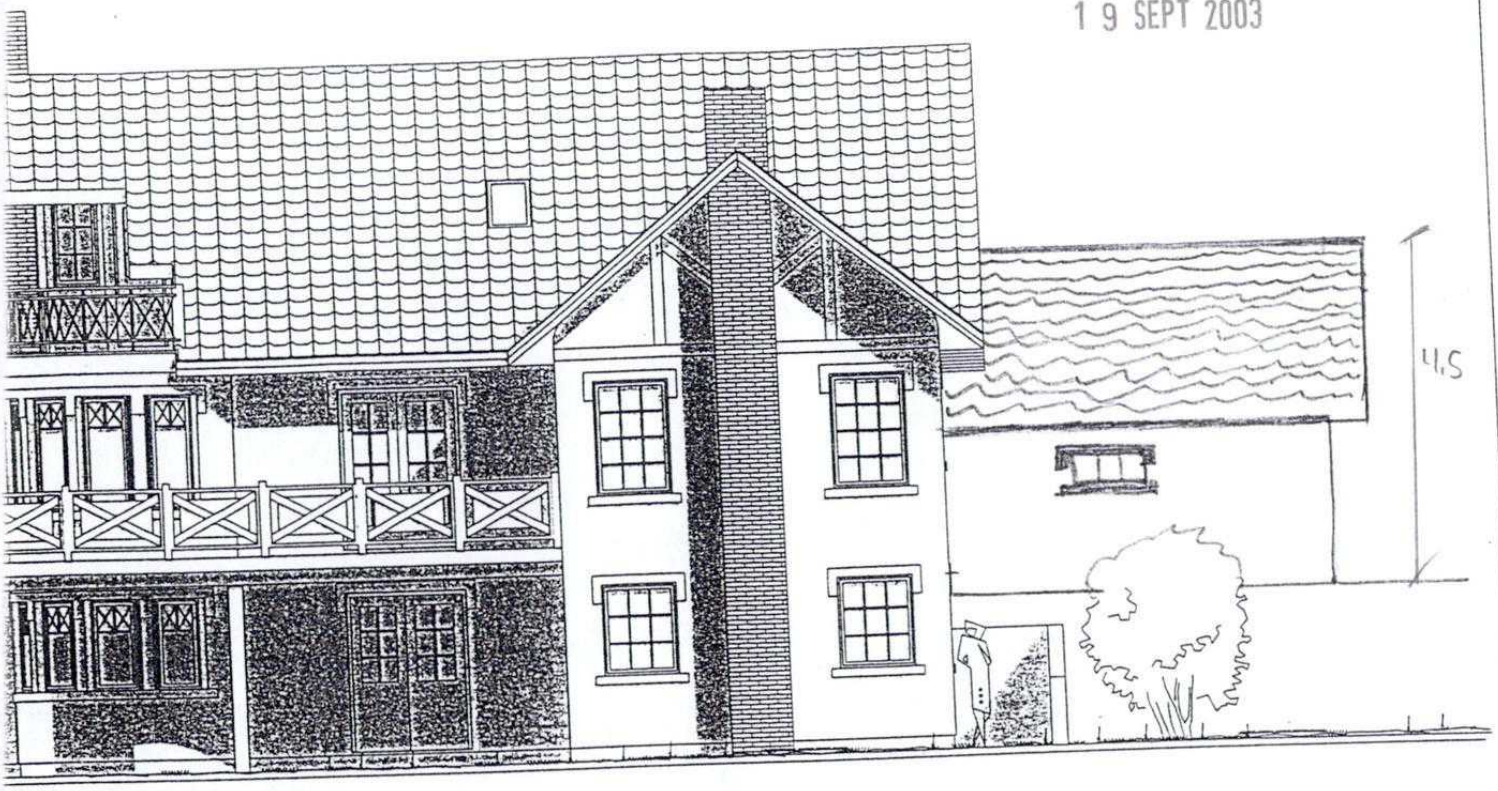
HAMAR KOMMUNE
19 SEPT 2003



FASADE NORDØST

MÅLESTOKK: 1:100

HAMAR KOMMUNE
19 SEPT 2003



E SØRVEST FASADE

REV:	ANT:	REV.GJELDER:	DATO: 21.08.00	SIGN:
TITTEL: FASADER			MÅL: 1:100	DATO: 10.04.2000
TILTAKSHAVER/BYGGEADRESSE: PER ERIK NYGAARD Byggested: HÅKON HÅKONSENSGATE 4, 2316 HAMAR Byggekommune: HAMAR			TEGN.:	KONTROLL:
			TEGN.NR.: 01	
ARKITEKT: MURGAARD AS, BOKS 7778, 6022 ÅLESUND, Tlf: 70172110, Fax: 70172121			E-post: murgaard@murgaard.no	
FORHANDLER: FLISA BYGG RS HUS AS 2270 FLISA		MURGAARD HUS	SAKNUMMER: 1950 PROSJEKTNUMMER: M001950 BASIS HUSTYPE: M91083	

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.

HAMAR KOMMUNE

Per Erik Nygaard
Håkon Håkonsonsgate 4a,

2316 HAMAR

Deres ref.:	Vår ref:	Arkiv:	Gnr/Bnr:	Fnr/Ufnr	Dato:
	BJO 00/02858	/L42/ 016041/01	1/7268		09.10.2001

HÅKON HÅKONSONS GATE 4 A -FERDIGATTEST

TILTAKSHAVER:	**Per Erik Nygaard**
IGANSETTINGSTILLATELSE AV:	**22.06.2001**
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE AV:	**17.07.2001**
ANSVARLIG SØKER:	**Flisa Bygg A/S**

Ihht plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr1. med endringer, er det etter mottatt anmodning om ferdigattest og dertil kontrollerklæringer fra ansvarlige foretak for KUT, grunnlag for ferdigattest for enebolig i Håkon Håkonsonsgate 4a på eiendommen: Gnr.1 Bnr.7268

Arbeidets art: Nybygg Byggets art: Enebolig
Arealer: 187m2 BA, 260m2 BRA

Med vennlig hilsen
Bjørn Johansen

Bjørn Johansen
avd ing

KOPI:
Flisa Bygg - RS hus A/S, Kaffegata 11, 2270 FLISA (Ansvarlige søker underretter de godkjente foretak som er tilknyttet tiltaket om vedtaket)
Hedemarken interkommunale brann- og feiervesen, Åkersvikvegen 3, 2321 HAMAR

Bygg og oppmåling
Vangsvegen 51, 2317 Hamar
E-post: postmottak@hamar.kommune.no

Postgiro: 0807 5427000
Bankgiro: 7162 0527305
Foretaksnr: 970 540 008

Sentralbord.: 62 51 02 00
Fax.: 62 51 06 10

Utskriftsdato: 11.05.2026

Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR
Telefon: 62 56 30 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

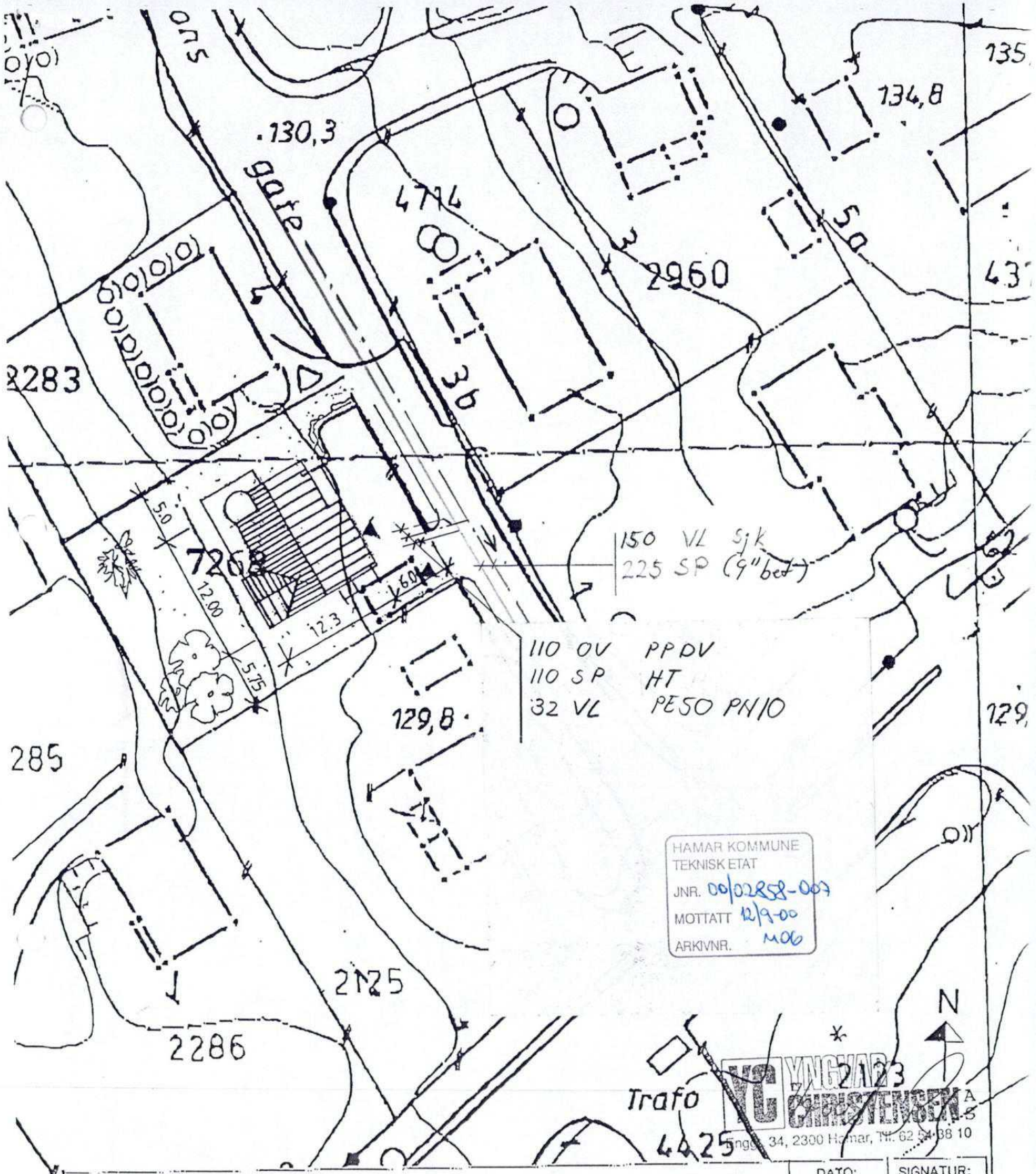
Kommunenr.	3403	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	7268	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håkon Håkonsons gate 4A, 2316 HAMAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



HAMAR KOMMUNE
TEKNISK ETAT
JNR. 00/02858-007
MOTTATT 12/9-00
ARKIVNR. M06

YNGVAR CHRISTENSEN A/S
Enget 34, 2300 Hamar, Tlf: 62 54 38 10

REVISJONER	DATO:	SIGNATUR:

ARKITEKT: MURGAARD AS, Boks 7778 Spj.vik, 6022 Ålesund, Tlf: 70172110, Fax: 70172121, Epost: murgaard@murgaard.no

SITUASJONSKART

Gnr. 1 , Bnr. 7268, HAMAR KOMMUNE

TILTAKSHAVER: PER ERIK NYGAARD
Byggested: HÅKON HÅKONSENSGATE 4,
2316 HAMAR

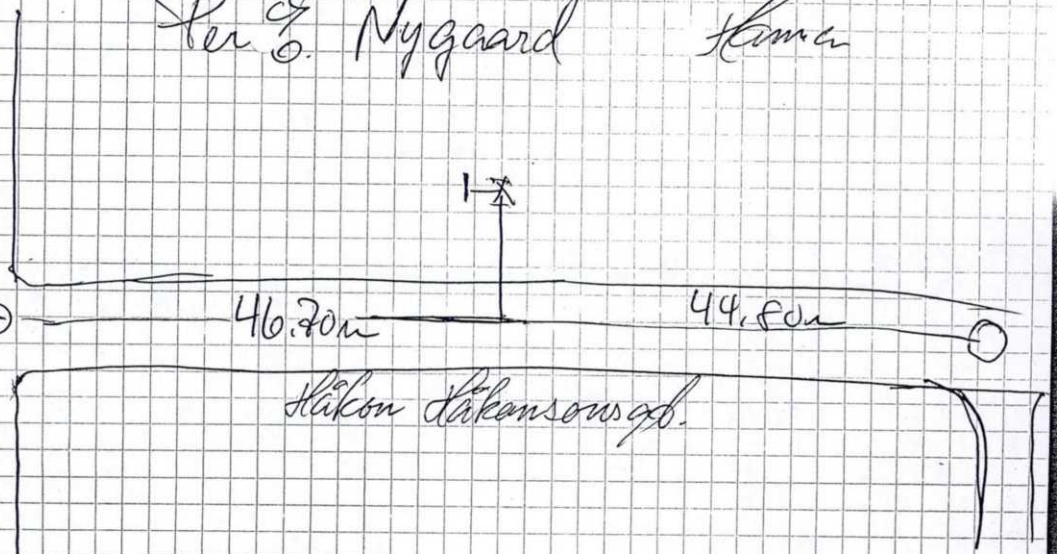
FORHANDLER:
FLISA BYGG RS HUS AS
2270 FLISA

MURGAARD HUS

MÅL: 1:500	DATO. 18.04.2000
TEGN: RJET	KONTROLL:
TEGN NR.:	
SAKNUMMER MURGAARD AS. 1950	PROSJEKT NUMMER: M001950

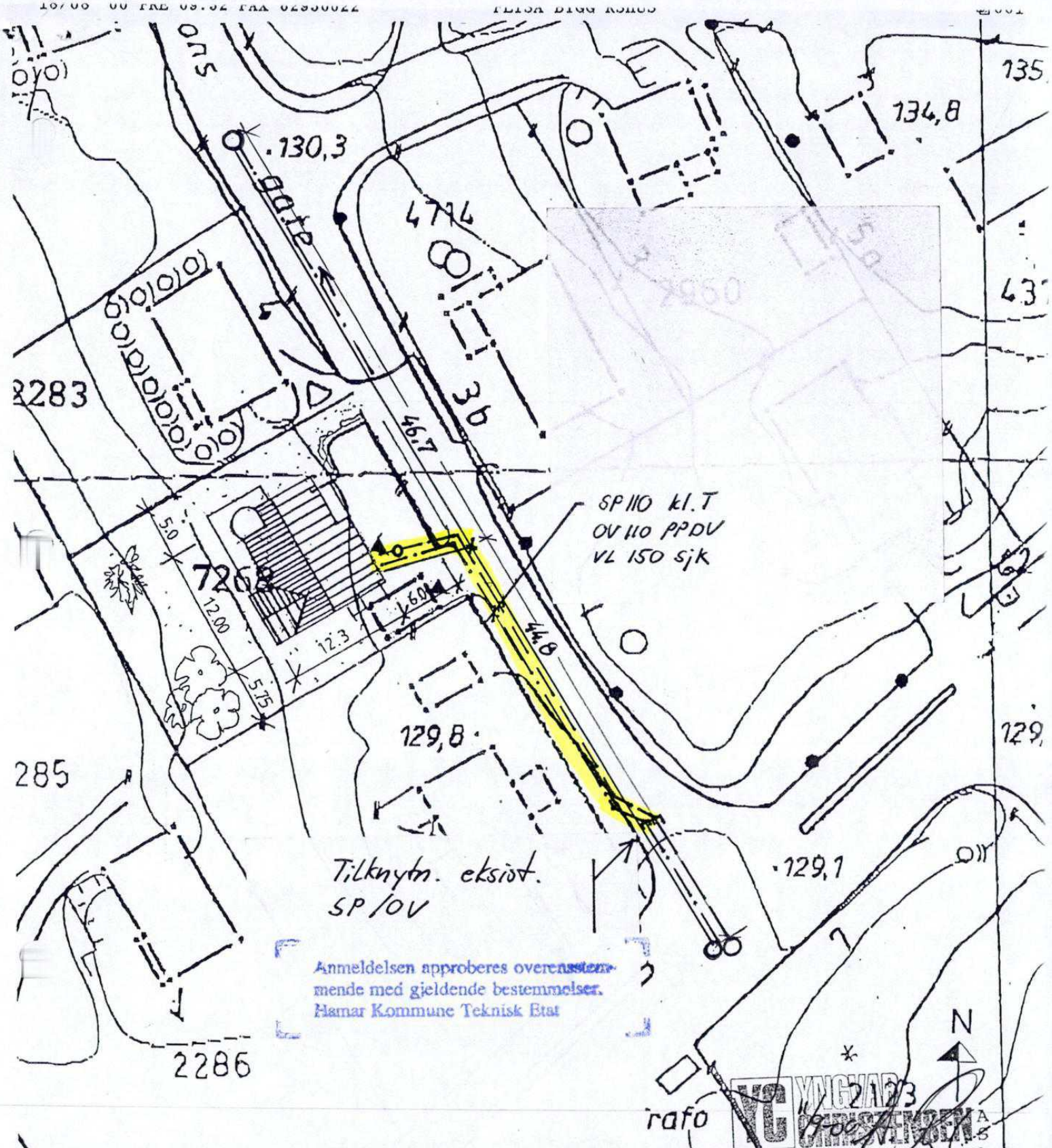
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.

Per G. Nygaard Hamar



Anmeldelsen approberes overensstemmende med gjeldende bestemmelser.
Hamar Kommune Teknisk Etat
13/9.00

YC CHRISTENSEN A/S
Enggt. 34, 2300 Hamar, Tlf. 62 54 38 10
11/9 00



YNGVAR CHRISTENSEN A/S
Engs. 34, 2300 Hamar, Tlf. 62 54 38 10

REVISJONER	DATO:	SIGNATUR:

ARKITEKT: MURGAARD AS, t: 70172121, Epost: murgaard@murgaard.no

SITUASJONSKART

Gnr. 1, Bnr. 7268, HAMAR KOMMUNE

MÅL: 1:500	DATO: 18.04.2000	
TEGN: RJT Dr.	KONTROLL:	
TEGN NR.:		

TILTAKSHAVER: PER ERIK NYGAARD
Byggested: HÅKON HÅKONSENSGATE 4,
2316 HAMAR

FORHANDLER:
FLISA BYGG RS HUS AS
2270 FLISA

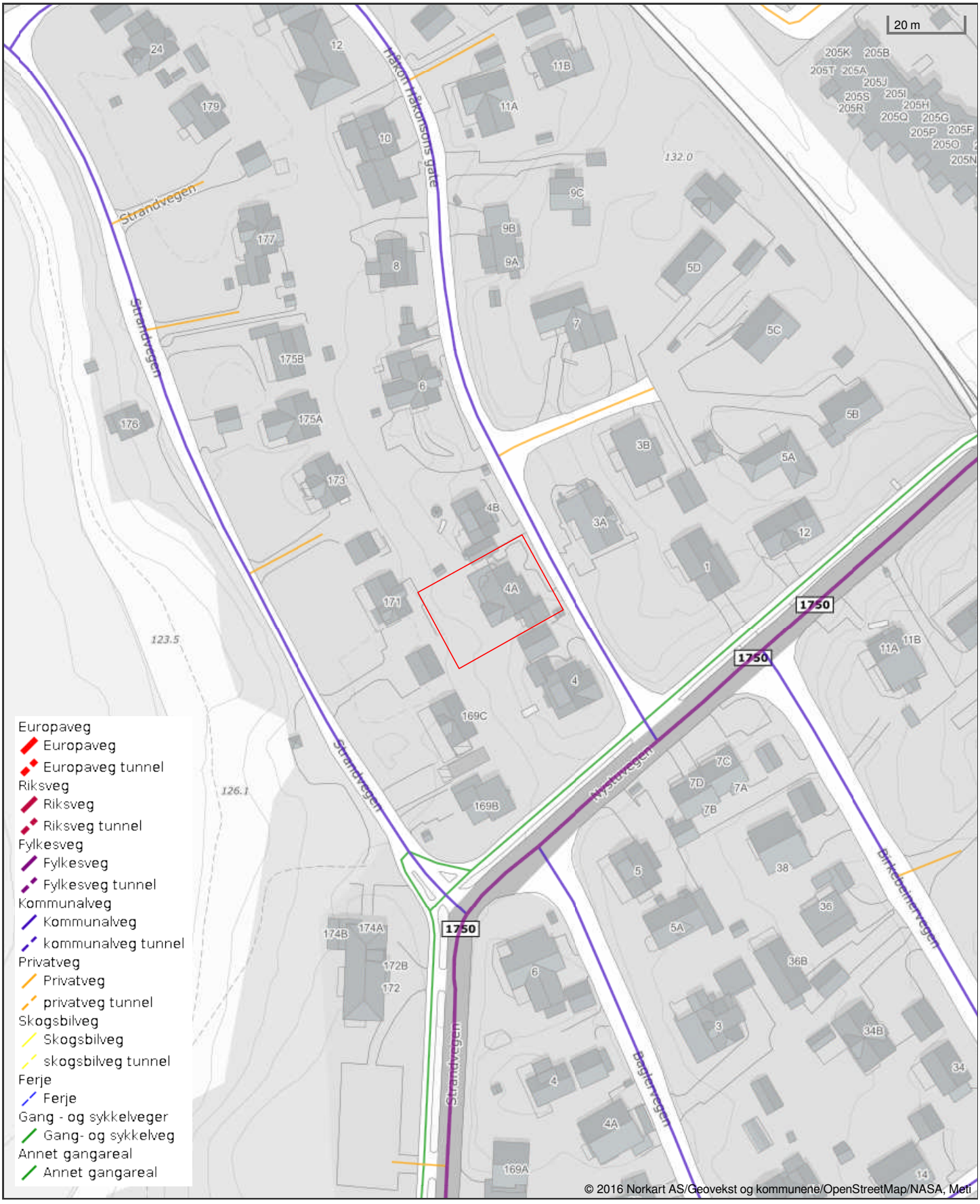
MURGAARD HUS

SAKNUMMER MURGAARD AS.	PROSJEKT NUMMER:
1950	M001950

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.

Utskriftsdato: 11.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/7268//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 11.05.2026

Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR
Telefon: 62 56 30 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3403	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	7268	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håkon Håkonsons gate 4A, 2316 HAMAR								

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 2025**
Avløp	11 021,71 kr
Eiendomsskatt	20 732,04 kr
Feiing	587,04 kr
Renovasjon	7 861,92 kr
Vann	9 490,05 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 11.05.2026

Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR

Telefon: 62 56 30 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3403	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	7268	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håkon Håkonsons gate 4A, 2316 HAMAR								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	7 868 000,00 kr
Skatt	20 990,00 kr
Bunnfradrag	260 000,00 kr
Antall boenheter	1
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

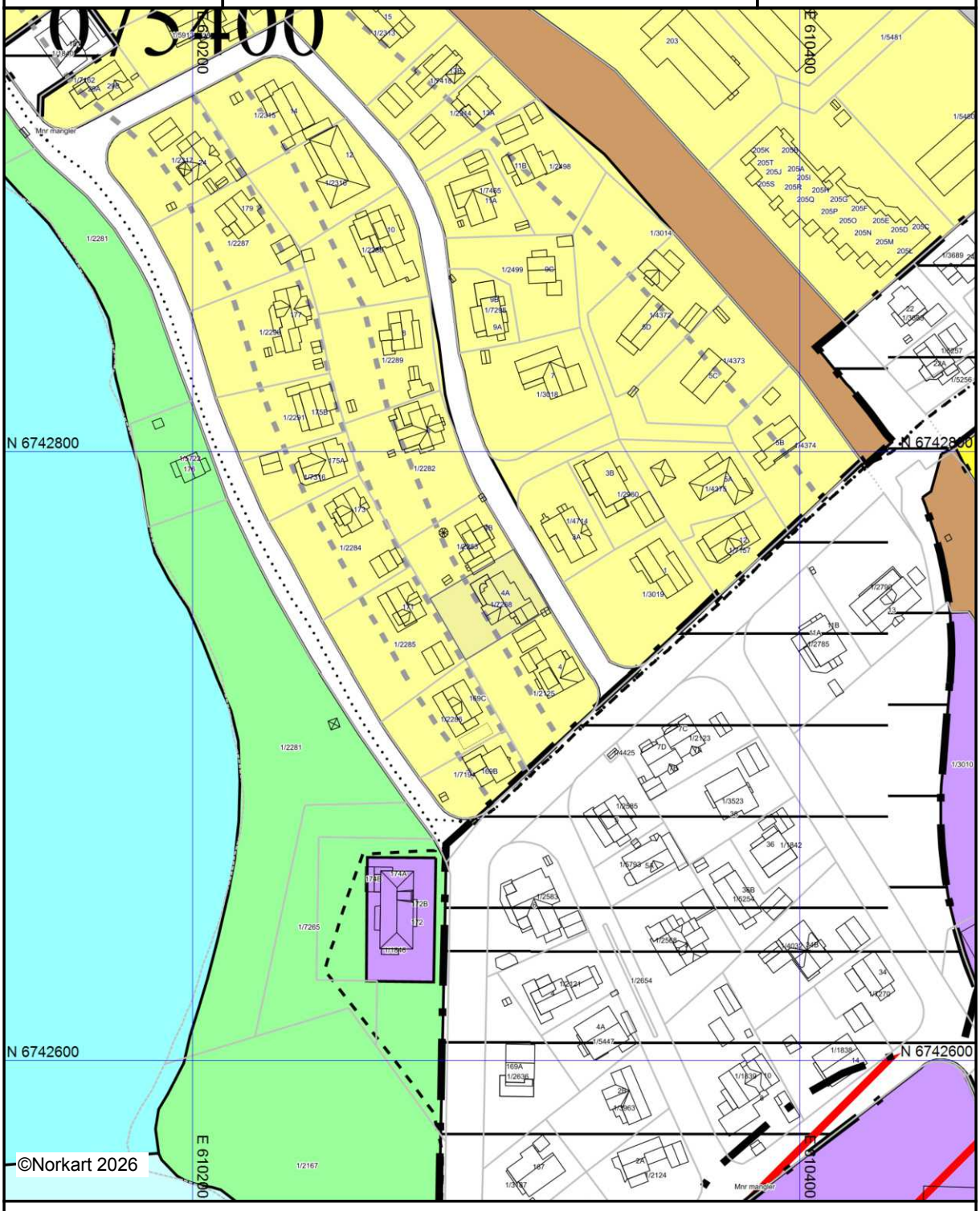
Hamar kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/7268
Adresse: Håkon Håkonsons gate 4A
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Hamar kommune
Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR
Telefon: 62 56 30 00

Utskriftsdato: 11.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3403	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	7268	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håkon Håkonsons gate 4A, 2316 HAMAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20170001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/8471/HK-Kommuneplan-2018-2030-Arealdel_pr191218.pdf
Delarealer	**Delareal** 629 m^2 **KPHensynsonenavn** H390_ **KPFare** Annen fare
	Delareal 745 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 745 m^2 **KPHensynsonenavn** H330_ **KPFare** Radon

Delareal	745 m^2
KPHensynsonenavn	H410_
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025008 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=2025008)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2028-2049
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110002 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20110002)
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER INNENFOR BYVEKSTGRENSEN (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/1254/KDP%20kulturminner%20tekstdokument%20vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 745 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Verneklasse 3 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer Byens kulturlandskap



Hamar kommune

Hamar 1.8.2011 / ams
revidert 05.09.2011

Forord



Byvåpen fra interiør i jernbanerestauranten 1920. "Hammers Vaaben var en Urhane med udslagne Vinger udi Toppen paa et Fure Træ" er omtalt i Hamarkrøniken fra omkring 1550. Byvåpenet er tegnet av Andreas Bloch og vedtatt i Hamar bystyre i 1896.

I Kommuneplanens arealdel Hamar for 2005 – 2016, vedtatt 6.4.2005, heter det at det skal utarbeides en Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Denne Kommunedelplanen skal supplere Bevaringsplan for Hamar fra 1989, Kommuneplanens arealdel, andre kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen tar for seg byen innenfor byvekstgrensen fastsatt i kommuneplanen, men ved senere revisjon skal den omfatte hele kommunen.
Planen skal være et styringsdokument og et redskap til hjelp for saksbehandlere. Den skal formidle kunnskap om Hamars historie, kulturminner og kulturmiljøer.
Planen skal legge til rette for utvikling i byen på en slik måte at det ikke er utbyggeres kortsiktige interesser som skal vinne fram, planen skal legge til rette for utvikling på en måte som tar ansvar for felles interesser for forvaltning av historiske bygninger og bylandskap.

Det vil alltid være ulike oppfatninger om vern og verneverdier, og debatt øker bevisstheten om vår bygningsarv. Vern skal ikke hindre utvikling, men sørge for at vi får en heldigere utvikling, som tar vare på byens identitet og egenart.

Innholdsfortegnelse

1.	Sammendrag	4
2.	Innledning	5
	Mål	5
	Avgrensning	5
	Organisering	5
3.	Kulturminner	6
	Begrepene kulturminner og kulturmiljøer	6
4.	Slik ble Hamar by til	7
5.	Hamars særtrekk	10
6.	Hamars bygningshistorie	12
7.	Regulert til bevaring	15
8.	SEFRAK	15
9.	Vernekriterier	15
10.	Verneklasser	18
11.	Sentrum. Det urbane kulturlandskap	18
12.	Verneverdige områder og enkeltbygg	21
13.	Sentrum	21
14.	Vestbyen	22
15.	Sagatun med Sangenområdet	23
16.	Holset, Holsetgata og Rollsløkka	25
17.	Østbyen	27
18.	Nedre Storhamar	29
19.	Briskebyen	31
20.	Børstad	32
21.	Disen	33
22.	Lille-Ajer	34
23.	Strandvegen	35
24.	Trekanten. Verksted -og Godsområdet	36
25.	Espern	38
26.	Hvitveisen borettslag, Orion, Sirius og Oluf Melvolds gate	39
27.	Solvang	40
28.	Dalsløkka	41
29.	Snekkerstufeltet	42
30.	Prestrud	43
31.	Gul liste	44
32.	Kommunedelplan. Bestemmelser	45

1. Sammendrag

Lokale kulturminner har verdi som kilder til kunnskap, opplevelse og bruksverdi.

Bevissthet og kunnskap om historiske minner er grunnlag for lokal identitet. Slik kunnskap er med på å skape trivsel og tilhørighet blant dem som bor i Hamar. Den er viktig for å sikre stabilitet og kontinuitet i omgivelsene, og på denne måten bidrar kunnskapen til å skape forutsigbarhet når det gjelder å ta vare på de ressursene som det historiske kulturlandskap og kulturminnene representerer.
Kulturminner og kulturmiljøer har dessuten egenverdi og bør forvaltes med bevissthet og respekt, ikke minst av hensyn til kommende slekter.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer beskriver og definerer kriterier for fastsettelse av kulturminner som er tilknyttet Hamars byplan og bygningshistorie. Parker, plasser og brygger er tatt med i begrenset omfang, men er viktige bevaringsobjekter for byen.
Middelalderkaupangen og den middelalderske bygrunnen samt pilgrimsleden er ikke spesielt omtalt eller gitt egne bestemmelser her.
Planen gir en beskrivelse av verneverdige områder og enkeltbygg. Verneområdene er gitt verneklasse 1, 2 og 3, hvor 1 har høyest verdi.
I og utenfor verneklasseområdene er bevaringsverdige enkeltobjekter merket med gult (se vedlegg Gul liste).

Mange hus i Hamar er SEFRAK-registrert, og mange av disse har høy bevaringsverdi. I arbeidet med denne planen er det ikke gjort en fullstendig gjennomgang av alle SEFRAK registrerte hus. Det er derfor enkeltobjekter innenfor plangrensen som sikkert er bevaringsverdige og skulle vært oppført på gul liste. Disse skulle vært merket på kartet og må behandles som bevaringsverdig på lik linje med andre listeførte. Dette bør gjennomføres ved neste revisjon.

Forutsigbarhet og egenverdi

Kommunedelplanen består av et kart i målestokk 1:7500, en illustrasjonsplan og denne beskrivelsen med bestemmelser. Gul liste er et vedlegg til denne planen. (Om Gul liste se pkt 31).

Verneklasser og "Gul liste"

I denne beskrivelsen er det lagt inn mindre kartutsnitt for områdebeskrivelse og beskrivelse av enkeltobjekter og utfordringer.
Utvelgelse av områder og enkeltobjekter er å regne som et minimum, da det til enhver tid vil foregå en vurderings- og prioriteringssprosess.

Kulturminner må ha en løpende vurdering i forhold til nødvendig juridisk vern gjennom regulering på grunnlag av denne kommunedelplanen og annen kjent kunnskap.
Kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer gjenspeiles i Hamar kommunes kommuneplan 2011-2022.

2. Innledning

Mål
Hamar kommune har som mål "å bevare kulturminner som er av lokal, regional og nasjonal betydning", heter det i Kommuneplanens arealdel, Hamar 2005-2016.



Avgrensning
Kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø er avgrenset til området innenfor byvekstgrensen, jfr Kommuneplanen 2005 – 2016, arealdelen. Som det fremgår av kartet, dreier denne planen seg om de mer urbane deler av kommunen. Det er en intensjon å utvide planen til å omfatte hele kommunen. Planen er i stor grad fokusert på historiske bygninger og bylandskap, mindre i omfang på historisk tekniske anlegg som f.eks. broer, brygger, veger, trafoer m.m. Heller ikke er store grøntområder omtalt her, som Hamar park, Ankerskogen og Klukhagan, selv om de har betydelig bevaringsverdi.

Organisering
Hamar kommune ved Plan og utvikling/ Arealplan har utarbeidet planen. Anne Marie Stenmark har vært prosjektleder. Signy Paalhaugen har deltatt i prosjektet. Miriam Bøe har hatt layout i Adobe Indesign.
NIKU ble innledningsvis engasjert og utarbeidet et foreløpig arbeidsnotat som Hamar kommune har bearbeidet og sluttført.
Prosjektets ressursgruppe har hatt som mandat å sikre kommunedelplanens faglige innhold.
Ressursgruppen harbestått av følgende medlemmer:
Elisabeth Seip, Hedmark fylkeskommune
Magne Kvam, Hedmark fylkeskommune
Tor Sæther, Stiftelsen Domkirkeodden
Ragnar Pedersen, Stiftelsen Domkirkeodden
Bjørn Bækkelund, Fortidsminneforeningen

I tillegg har Hanne Lystad, som lokalkjent guide, ledet befaringer i sentrum og ulike bydeler, og latt sin kunnskap om byens kulturlandskap komme prosjektet til gode.

Offentlig ettersyn fant sted i perioden 27.5.2009 - 1.10.2009.
Kommuneutviklingskomiteen har gjennomgått og vurdert planforslaget våren 2011, etter offentlig ettersyn, og før formannskapets sluttbehandling 23.8. 2011.
Kommunestyret vedtok planen den 31.8.2011.

3. Kulturminner

Begrepene kulturminner og kulturmiljøer
Begrepene *kulturminner* og *kulturmiljøer* er definert i Lov om kulturminner (kml.)§ 2:

Med *kulturminne* menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder også lokaliteter som det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturmiljø omfatter våre fysiske omgivelser hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.

I Norge er det to lover som hjemler miligheter til å gi juridisk vern; fredning og reguleringsmessig vern.

Kulturminneloven
Med hjemmel i kulturminneloven kan Riksantikvaren frede kulturminner. Fredning er der sterkeste vern og innebærer et strengt rive-, fjernings- og endringsforbud.
Automatisk fredede kulturminner er:
- Arkeologiske levninger fra før reformasjonen i 1537
- Samiske kulturminner eldre enn 100 år
- Bygninger eldre enn1650
- Skipsfunn eldre enn 100 år
- Kirker som er listeført av Riksantikvaren

Det finnes en rekke kulturminner som er automatisk fredet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet:
- Hamarkaupangen
- Gravrøys på Tjuvholmen
- Felt med rydningsrøyser ved Børstad ungdomsskole
- Gravfelt ved Børstad ungdomsskole
- Bosetningsområde ved Børstad ungdomsskole
- Gravhaug ved Tommelstad gård, vest for Furnesvegen
- Gravhaug på Fribeten

Kulturminneloven gir anledning til å frede yngre bygninger. Det kalles vedtaksfredning og krever en omfattende prosess.

Vedtaksfredet innenfor planområdet er:
- 11 bygninger på Domkirkeodden
- 4 bygninger, allé og bautastein på den historiske Sagatun folkehøyskole
- Villa Riise med hage og tennisanlegg
- Jernbanerestauranten (eksteriør og interiør)
- Oustad bensinstasjon og mekaniske verksted
- Hamar domkirke

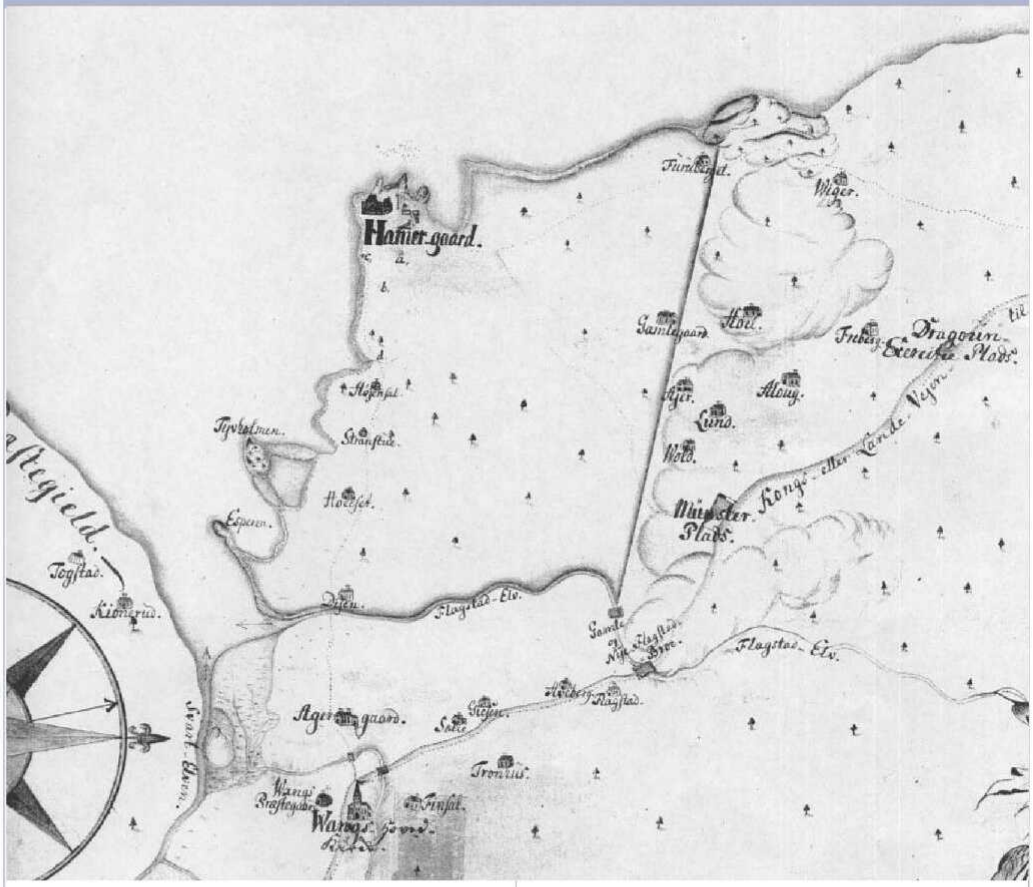
Landsverneplaner er de siste årene gjennomført av ulike statlige etater. Til nå er følgende objekter innen planområdet gitt slikt vernet :
- Ridehuset (1901) (Landsverneplan for Forsvaret)
- Rørosbanens lokstall (1910) (Nasjonal verneplan for kulturminner ved jernbanen, Jernbaneverket)
- Dovrebanens ringstall m/ svingskive(1916/24) (Nasjonal verneplan for kulturminner ved jernbanen, Jernbaneverket)
- Høgskolen i Hedmark, hovedbygget(1921) (Kunnskapsdepartementet)
- Hamar fengsel(1864) (Justisdepartementet)

Fredningssaker under vurdering/arbeid:
- Jernbanestasjonen.
- Hamar krematorium
- Skappels gate 2
- Basarbygningen
- Strandstuen
- Riksantikvaren har også ved flere anledninger fremhevet at Hamars historiske byplan (kvadraturen) er av nasjonal verneverdi
- Festiviteten, deler av interiør
- Jernbaneverkstedene

Plan- og bygningsloven
Reguleringsmessig vern er det kommunene som vedtar. I ny plan- og bygningslov (2009) er begrepet spesialområde bevaring byttet ut med hensynsoner i tillegg til bruksformålet i planen og innebærer generelt et endrings- og rivingsforbud.

4. Slik ble Hamar by til

Kart fra 1772. Nord er mot høyre.



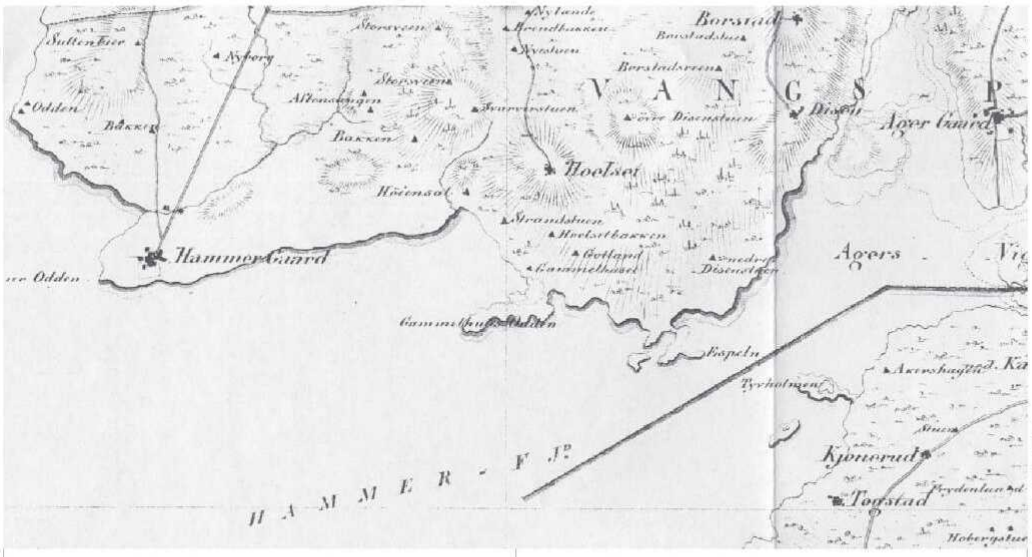
Navn
Navnet Hamar kommer fra gammelnorsk, en "hamarr" er en bratt fjellknaus. Geitryggen er en hamarr. Naturformasjonen ga navnet til gården Hamar, kaupangens grunn og senere havnebyen ved Gammelhusbukta. Byen Hamar er fortsatt preget av slike kalkfjellsrygger, knauser og skjær. Kalkfuruskogen på disse må vernes for framtidige inngrep.

Hamar "før byen"
Området har en lang og rik kulturhistorie, konsentrert om Åker og Hamarkaupangen med Domkirkeodden. Av 8 norske byer som kan dateres til middelalderen, er Hamarkaupangen den eneste i innlandet. Maktsenteret i distriktet ble forskjøvet fra Åker til Hamarkaupangen rundt år 1000. Dette ble et viktig administrativt sentrum i innlandet, både for kirke og konge. Her var det bispesete med domkirke og skole, borganlegg, klostre og hospital med egen kirke.

Etter reformasjonen i 1537 ble Hamars funksjon som administrativt sentrum svekket. Ruinene etter domkirken, bispeborgen og korskirken er fortsatt synlige, mens restene av katedralskolen og kaupangen er skjult under plener og ubebygde jorder.

Storgårdene omkring dagens tettbebyggelse vitner om høy alder og et ressursrikt landbruk. Innenfor den første byplanens areal lå det 5 husmannsplasser under Storhamar og Holset: Strandplassene Strandstuen og Gammelhuset, plassene Høiensal, Holsetengen og Bakken. Strandstuen er flyttet opp til nåværende adresse Kirkegata 11, Kirsten Flagstads minnesamling.

1848. Byen blir vedtatt opprettet
De fleste andre eldre norske byer har vokst frem gradvis gjennom historien. Hamar derimot ble opprettet ved lov i 1848.



Kart fra 1820. Kartet viser det åpne landskapet med tydelige kalkfjellsrygger, mange er bevokst med gammel kalkfuruskog og må vernes for framtidig ingrep.

I 1824 hadde økonomiprofessor Gregers Fougner Lundh på oppdrag av Stortinget anbefalt Tallodden (Martodden) som velegnet for en ny by. "Den nye By skal bære Navn af Carlshammer", Carl til minne om den regjerende kongen, hammer knyttet forbindelsen til middelalderen. Men det ble likevel Lillehammer i 1827, der det var energi for industri i Mesnafallene.

På 1840-tallet utredet man mulighetene for en bedre forbindelse mellom Mjøsa og hovedstaden. Den nye Hamar by ble en havneby ved Gammelhusbukten. I nærområdet lå plassene Lillehagen/ Enerhaugen, Frydenlund, Nyborg, Fredly og Stenerstua (alle regulert til bevaring). Byplanen ble laget av kanaldirektør og ingeniørløytnant Røyem. Byplanen var en av de første som ble utarbeidet etter at det kom krav om reguleringsplaner i 1845. Bykvadraturen ble lagt inn i et naturgitt skrånende amfi, de tre langgatene følger strandlinjens bue.

1849. Kjøbstaden/byen Hamar blir grunnlagt

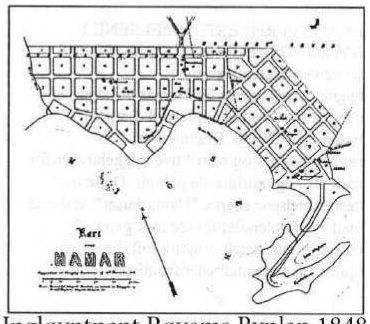
De første husene ble oppført i naboskapet til havneområdet. 1850-årene var preget av høy byggeaktivitet. Flere banker ble etablert, byens første store industribedrift, Hamar Bryggeri startet sin virksomhet. Mjøsa var hovedferdselsåren, båttrafikken økte. De første tiårene var preget av mange provisorier. Inntil Hamar Domkirke sto ferdig i 1866, var nærmeste kirke i Vang.

En midlertidig skole startet opp i 1852, men først i 1881 fikk byen en folkeskolebygning oppført for dette formålet. Hamar fikk sin Hamar offentlige Skole for den høiere Almendannelse, senere Hamar katedralskole, ved Vestre Torg i 1880, samme år som den direkte jernbaneforbindelsen Oslo - Hamar var et faktum.

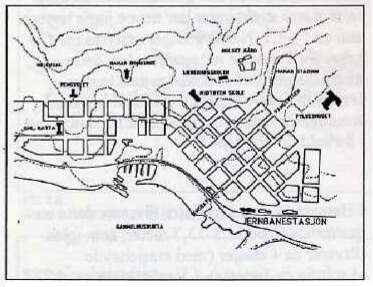
Den første jernbanestrekningen, Hamar - Grundset (Elverum), ble åpnet i 1862. Den første stasjonsbygningen, en trebygning i sveitserstil, var tegnet av arkitekt Georg Andreas Bull. 1860-årene var nedgangstider med liten byggeaktivitet. Likevel var det på denne tiden at Hamar ble etablert som skoleby. I 1864 opprettet Herman Anker og Olaus Arvesen landets første folkehøyskole på Sagatun. Denne folkehøyskolen kom i en periode til å bety mye for byen, selv om den fra starten av lå utenfor bygrensen. Hamar Stiftsseminarium (i dag Høgskolen i Hedmark avd Hamar) ble opprettet i 1867.

1878. Byutvidelse og ekspansjon Hamar blir jernbanebyen.

Mot slutten av 1870-årene var byens første byggefase avsluttet. Byen hadde nå skoler, kirke, fengsel, stasjon og hjørnestensbedrifter, som bryggeri og melkekondenseringsfabrikk. Flere av byens institusjonsbygg ble plassert strategisk på høydedragene



Ingløyntnant Røyems Byplan 1848



Viktige bygg på høydedragene rundt kvartalsstrukturen;

Hamar fengsel 1864
Hamar domkirke1866
Lærerskolen 1867
Gamle katedralskolen 1880
Midtbyen skole 1881
Fylkeshuset 1970



Grensestein fra 1878


Utsnitt av byplan,
Sverre Pedersens fra 1924,
ved stadion og fylkeshuset.

nord for Grønnegata (fengsel, kirke og folkeskole). Godt hjulpet av disse monumentalbyggene preger høydedragene fortsatt bylandskapet.

Byen vokste raskt, og i 1878 ble den første byutvidelsen vedtatt. Den omfattet det meste av Vestbyen og Sagatun, Ankerløkka, Holset og Østbyen. Reguleringen av de nye bydelene videreførte kvadraturen fra den første byplanen.

Det ble ikke noen stor byggeaktivitet i de nye områdene før i 1890-årene og da først og fremst langs Stangevegen og på Ankerløkka. På 1890-tallet var den unge byen i sterk ekspansjon. Hamar var ved siden av Kristiania og Sarpsborg, den raskest voksende by i landet i denne perioden.

Togforbindelsen Hamar - Trondheim over Røros kom i 1877 hadde stor betydning for byen. Strekningen Eidsvoll - Hamar var klar i 1880. Byens tyngdepunkt ble forskjøvet østover, og ved siden av den første stasjonsbygningen ble det bygget en ny og større. Nåværende stasjonsbygning er den tredje, oppført 1895-97.

Grensemerkene fra 1848 var av tre og er med tiden blitt borte. Grensen ved byutvidelsen i 1878 var imidlertid av stein og ca halvparten av de 24 steinene står fortsatt og er bevaringsverdige.

1900-30. Stagnasjonsperiode
Til tross for nedgangstider ble det i 1922 utlyst en byplankonkurranse for Hamar og tilstøtende områder i Vang og Furnes. Av de tre inviterte byplanekspertene vant arkitekt og professor Sverre Pedersen med forslaget "Sommerfugl". Pedersen presenterte en fast arkitektonisk komposisjon der bygninger og plasser var rytmisk innordnet i "virkningsfulle grupper" etter terrengforholdene. Pedersens forslag til utforming av Jernbaneparken ble realisert som byens gave til seg selv ved byjubileet i 1924. Hovedvegsystemet følger i stor grad Sverre Pedersens plan. For øvrig er lite av Sommerfuglplanen fulgt opp.

Varemessen på Ridehusets område i 1933 var en stor suksess og befestet Hamars stilling som "Opplandenes hovedstad". I 1935 ble sentrum rammet av en storbrann. Hele kvartalet mellom Østre Torg, Grønnegate, Sverres gate og Torggata ble berørt. I tillegg ble to gårder på motsatt side av Torggata berørt. Det var gamle gårder som brant, og gjenreisingen førte til modernisering og et helt nytt gatebilde i denne delen av sentrum.

Etterkrigstiden
En ny byutvidelse ble gjennomført i 1946. Store bynære områder i Vang og Furnes ble da innlemmet i byen: Storhamar, Martodden, Dalsløkka og Bondesvea, Mæhlumsløkka, Briskebyen og Rollsløkka, Disen og store deler av Børstad. Året etter ble også Prestrud og Ajer del av Hamar kommune.

Byjubileet i 1949 styrket de historiske bånd og byens identitet. Det var nå stor optimisme og sterk økonomisk vekst i byen.

Etterkrigstiden ble feltutbyggingens og drabantbyens tid. I Hamar var det Børstad som, fra 1950 – tallet av, først ble bygget ut på denne måten. Senere fulgte Hamar Vest, der vinnerutkastet "Revolver" fra en plankonkurranse i 1967 ble grunnlaget for utbyggingen.

Norsk Tipping AS flyttet fra Oslo til Hamar i juni 1975, og dette var den største enkelttilveksten i Hamars næringsliv dette tiåret. Selskapet etablerte seg i Jønsrudvegen 21.
OL på Lillehammer i 1994 ble av stor betydning også for Hamar, som var vertsby for skøyteøvelsene lengdeløp, kunstløp og kortbaneløp. Debatten før OL satte fokus på miljø, og resultatet ble nye arkitektoniske løsninger og en sterkere vektlegging av miljøhensyn.

Både Vikingskipet med tilplantet buffersone, Nordlyshallen og deltakerlandsbyen Snekkerstufeltet kan bli fremtidens kulturminner på Hamar.

5. Hamars særtrekk

Hamar by har en rekke karakteristiske trekk som skaper referanser til byens historiske linje fram til i dag. Disse er med på å danne grunnlaget for det som er vår oppfatning av verneverdier.

Sentrale trekk i Hamars bylandskap

Landskapet.
De naturgitte forutsetninger er fortsatt tydelig tilstede i bylandskapet. Dette oppleves i terrengets stigende amfi, gjennom bysentrums kvadratur og i den opprinnelige strandlinjens bue repetert av langgatene Strandgata, Torggata, Grønnegata og jernbanesporet gjennom sentrum. Kvadraturens tverrgater gir fortsatt utsikt over Mjøslandskapet. Eldre bebyggelse forholder seg i stor grad til kalkfjellsrygger gjennom byen.

Kvartalstrukturen i sentrum binder sammen et blandet bygningsmiljø som det er en del av Hamars særtrekk i dag. I en bue utenom sentrumskvadraturen fra Briskebyen i øst til Nedre Storhamar i vest finnes villaer og hager, flere av høy kulturhistorisk verdi.

Furuberget, det gamle jordbrukslandskapet utenfor dagens byvekstgrense og Åkersvika er den ytre avgrensingen mot bylandskapets nyere bydeler. Byens fasade er vendt mot Mjøsa.

Sentrale historiske forhold i Hamar bys utvikling

Middelalderbyen
Hamar var i middelalderen et viktig sentrum i innlandet for kirke og kongemakt. Byen var bispesete fra 1153 fram til reformasjonen i 1537. Ruinene av domkirken og andre kirkelige institusjoner er kjent.

Bispegården er gravd ut og er en del av museet på Domkirkeodden. Kaupangsområdet er relativt lite undersøkt. Her ligger fortsatt store områder som inneholder viktig informasjon om byen. Riksantikvaren har avgrenset kulturminnet Hamarkaupangen etter de områdene der det er påvist spor etter middelalder-bosetning, se kommunedelplankartet. Etter reformasjonen forsvant biskopen og de kirkelige institusjonene. I 1567, under sjuårskrigen, ble Hamar angrepet. Bispegården og domkirken ble ødelagt, og byen gikk til grunne.
Selv om stedet ikke hadde byfunksjoner de siste 300 årene før etableringen av den nye byen i 1849, gir den eldre historien en ekstra dimensjon til byen i dag, med middelalderens byområde som et åpent parkmessig landskap og sine synlige bygningsrester.

Mjøsby
Vannvegen var den historiske hovedkommunikasjonen langs kysten og i innlandet. Mjøsa som kommunikasjonsåre har vært bestemmende for byens utforming. Båttrafikk på Mjøsa var viktig helt fram til 1950-tallet. I vår tid har fritidsbåtene overtatt. Havneforholdene mellom Tjuvholmen og Høiensalodden var forutsetningen for havnebyen Hamar. Strandsonen representerer i dag en mulighet for naturopplevelse og rekreasjon året rundt.

Landbrukets by
Hensynet til primærnæringene i innlandet lå i stor grad bak opprettelsen av det nye Hamar. Det var behov for en by i innlandet til å betjene landbruket i distriktet med handel og offentlige tjenester. Dette forutsatte modernisering av kommunikasjonsmidlene.

De første industribedriftene bearbeidet råvarer fra regionen. Vi fikk Hamar bryggeri, Melkekondenseringsfabrikken og Hamar slakteri, senere Ideal flatbrødfabrikk.



Mjøsgløtt fra Østre Torg



Midtbyen skole bygget i 1881



Hamar stasjon 1896.
Tegnet av arkitekt Paul Due

Garverivirksomhet og forløperen til Norrøna skofabrikk foredlet også en lokal råvare.
I 1885 hadde Hamar 5 garverier.
Hamar Jernstøperi startet som ei smie som produserte redskaper.
Jernbaneverkstedet har opp mot vår tid vært en hjørnestensbedrift i byen.
Hamar fikk etter hvert også kornsilo, skogfrøverk, sagbladfabrikk og rektifikasjonsanlegg .

I byens første tiår var det forbindelse mellom havneområdet og Stortorget via en kanal opp mot Stortorgets fot. Senere kom Basarbygningen med kjøttvekt og mer hygieniske løsninger for lagring og omsetning av slakt og andre matvarer. Torghandelen pågikk året rundt. Basarbygningen fra 1895 er lav, men samtidig monumental i sitt uttrykk, og danner bakkvegg for scene og talestol ved de stor tradisjonelle anledninger i byen som bl a 1. og 17. mai.

Hensynet til dyrka mark gir Hamars bymessige områder en klar avslutningsprofil mot landbrukslandskapet.

Stiftsstad
Domkirkeodden med ruinene forteller historien om katolsk middelalder med bispesete, kirke, borganlegg og katedralskole. Da Hamar igjen ble stiftsstad med bispesete i 1864, var det en stor begivenhet. Domkirken ble reist på høyden over Stortorget utenfor det som var bygrensen den gangen, for i Røyems byplan var det nå Vestre torg som var kirketomten til byen. Kirken ble utradisjonelt orientert med tårn og hovedinngang mot syd og i hovedaksen over Stortorget mot havneområdet. Fra kirketrappen nyter en utsikt over hele Mjøsa og landet rundt. Basarbygningen ligger nederst i Kirkebakken og markerer fortsatt overgangen mellom torg og havneområde.
Storhamar kirke er bygd i 1975 og er en tidstypisk "arbeidskirke".

Skoleby
Samme år som Hamar ble stiftsstad, ble Sagatun folkehøyskole etablert. Ny-Sagatun videreførte virksomheten fra 1879. Hamar Seminar for lærerutdannelse ble vedtatt opprettet av Stortinget i 1866, og fikk egne lokaler på Holset i 1877. Hamar offentlige Skole for høiere Almendannelse startet i 1876 Hamar katedralskole, ved Vestre torg ble revet Januar 1974.

Midtbyen skole, barneskole bygget i 1881, ble lagt sentralt på byens "høyeste" punkt og sier oss noe om vektlegging av skole og utdanning på den tiden. Tårnet på skolen var til å begynne med en del av brannstasjon.
Andre skoler som bidro til Hamars ry som skoleby var Hamar døveskole 1882 - 1936, Jernbaneskolen -1934, Hamar kommunale husmorskole 1917-1964 og før det en privat husmorskole fra 1880, Linderud handelsskole i eget bygg i 1938, Hamar kommunale handelsgymnasium i 1938, Yrkesskolen i 1955. Det var også urealiserte planer om etablering av skogskole, landbruksskole og veterinærhøyskole på Hamar.

Jernbaneby
Jernbanen har preget Hamar nesten helt fra starten av. Trolig var forberedelsene til Hovedbanen Kristiania-Eidsvoll medvirkende årsak til vedtaket om å opprette byen. Med Grundsetbanen kom jernbanen til Hamar i 1862, Banestrekningen Hamar-Trondheim over Røros ble åpnet i 1877, Eidsvoll-Hamar i 1880 og Hamar-Tretten i 1894.

Jernbanebrygga, jernbanestasjonen og jernbanerestauranten var sentrale steder i byen, og jernbaneverkstedet på Espern en stor og viktig arbeidsplass helt til slutten av 1900-tallet. Mange jernbanefolk bodde i Briskebyen og på Ankerløkka.

De hadde sitt eget jernbanesamfunn og ellers mange ulike tilbud. Jernbanemuseets første samling fikk rom i den nye stasjonsbygningen i 1895. Siden flyttet Jernbanemuseet til Disen gård, hvor også Jernbaneskolen holdt til fram til1934. Jernbanemuseet ble flyttet til Martodden i 1955-56.

Idrettsby
Hamar er også en idrettsby, i første rekke skøytebyen. Allerede på 1800-tallet var Hamar sentrum for skøytesporten i Norge. Også utlendinger kom til Hamar for å konkurrere på Mjøsisen. Etter flere provisoriske baner på fast land på slutten av 1800-tallet, fikk byen et skøytestadion på Holsetmyra i 1921. Siste sesong i bruk var 2010-2011. Det var produksjon av skøyter på Hamar. Bøssemaker O. M. Flagstad leverte lengdeløpsskøyter til omtrent alle store skøyteløpere på slutten av 1800-tallet.
Hamar idrettslag ble stiftet 1921. Hamar Idrettslags tennisgruppe ble etablert i 1903, Hamar kvinnelige roklubb med eget klubbhus i 1937 på Tjuvholmen, Briskeby gressbane for fotball ble anlagt i 1936.
Hamarhallen, i tilknytning til Utstillingsplassen, var byens første store idrettshall, den gang den nest største hallen i landet, etter messehallen på Sjølyst. Bygningen fremsto som et landemerke.

Også den nyere idrettshistorien står sterkt på Hamar, representert ved OL-anleggene fra 1994, i første rekke Vikingskipet, Nordlyshallen og Snekkerstufeltet, som var medielandsby. Både OL-historien og de spesielle kvalitetene disse anleggene har, gir dem et potensial som mulige fremtidens kulturminner. Det er dermed grunn til å være varsom med endringer av disse anleggene.

Handelsby
Akkuratt som handel, marked og kaupang hadde vært opprinnelsen til gamle Hamar, var det landsdelen som krevde en permanent markedsplass og et kommersielt sentrum i 1848. Hamar Handelsforening ble stiftet i 1854.

6. Hamars bygningshistorie

Husmannsplasser
En bevart husmannsplass innen kvadraturen i Sentrum og Østbyen er Strandstuen, i sin tid flyttet opp fra strandsonen til Kirkebakken. Det finnes også bevarte husmannsplasser i nyere bydeler. Disse er regulert til bevaring; Lillehagen, Enerhaugvegen 1903, Fredly (Bellevue) 1903, Frydenlund 1903, Nyborg og Stenerstua.

Landbruksbebyggelse, tilflyttetede hus. Mange av husene i nye Hamar var gjenbrukshus fra bygdene omkring. De var laftet og fikk etter hvert trepanel eller teglforblending med eller uten puss. Der hvor bygningene opprinnelig hadde saltak, ble det tilpassinger på hjørnene som følge av at de skulle kuttes i 45 grader. Bondegårdene, steingjerdene og gamle veger som ligger innenfor byvekstgrensen forteller historie og gir dimensjon til kulturarven.



Snekkersveen, Østregate 81 fra 1880. Opprinnelig plass under Disen gård, senere påbygd for å huse representanter fra byens arbeiderbefolkning.



Torggata 36 fra 1880

Håkons gate 42a fra 1894



Hamarhuset
En tidlig lokal bygningstype. Den har to etasjer, ofte med lav knevegg med eller uten små vinduer på loftet, brukket hjørne og saltak som valmes mot hjørnet, med eller uten frontispis. Hamarhuset er teglforblendet mot gaten, pusset og med enkel markering av etasjeskiller og vindusomramming.

Villa Fagervik, Østregate 72 fra 1880. Eiendommen strakte seg opprinnelig helt ned til stranda øst for Tjuvholmen.



Sveitserstil 1840 - 1920
Sveitserstilen kom til Hamar på 1860-tallet. Trolig var det den eldste jernbanestasjonen, oppført i 1862, som hadde det første sveitsertaket med stort takutstikk. Tre år senere sto bygningene på Sagatun følkehøyskole ferdig. Den nye stilen slo fort igjennom og kom til å prege de nye bydelene, i første rekke i Østbyen, Vestbyen og langs Storhamargata. Ofte ble sveitserstilen lagt til på eldre hus i form av nytt tak eller verandautbygg Stilarten er rik på detaljer og passet godt for trehus. Byggestilen er sammenfallende med en aktiv fase i byens utvikling.

Torggata 32 fra 1899



Historisme 1850 – 1910
I 1890-årene ble det bygget mye på Hamar. Det karakteristiske for denne tiden er en nytolking av kjente historiske stilepoker og mer kjente former som gotikk, renessanse og barokk. Perioden blir derfor kalt historisme, og murhusarkitekturen er dominerende. Bruk av puss og tegl i fasaden, høye spir og fremskutte gavler gir bygningene karakter. Et eksempel er "Granerudgården", Torggata 32 fra 1900.

Vangsvegen 43. Typisk jugenddør fra 1919



Jugend 1890 – 1920
Ved århundreskiftet stilnet bygge-aktiviteten på Hamar, som i resten av landet, derfor finnes det ikke mange større byggverk i jugendstil, den nye stilretningen. Jugend kjennetegnes bl a med valmede mansardtak, tak med svai mot gesims, karnapp og balkonger, dekorative elementer og småruter i øverste vindusramme.
Stilen var et bevist forsøk på å skape en ny syntese av alle kunstarter, men frigjort fra stilkopiering.

"Det nye Norge" 1905 – 1930
Da byggeaktiviteten tok seg opp igjen omkring 1912, hadde det skjedd et markant skifte i stilretning. Den tydelige ornamentikken ble forlatt til fordel for uttrykk hentet fra eldre norsk arkitektur, ofte med et markant preg av barokk. Stilretningen kalles gjerne nasjonalromantisk nybarokk. Flere store villaer på Holset, Sagatun og i Østbyen er fra denne perioden.



St Olavs gate 73 fra 1915. Tegnet av Chr. Evensen

Funksjonalismen 1920 - 1940
På 1920-tallet hadde funksjonalismen kommet til Norge. Hamar har mange bygninger med arkitektoniske kvaliteter fra denne perioden. Stilarten preges av hus med flate tak og vinduer mot hjørnene. Funksjonalismen var i 1930-årene symbol for en lys og håpefull verden. Arkitektene Finn Poppe og Rolf Prag etablerte begge kontor på Hamar og satte preg på byen med sine moderne bygninger. Prag tegnet bl.a. Hamar krematorium, Linderud handelsskole i Storhamargate og en rekke eneboliger. "Villa Riise", ble tegnet av Osloarkitektene Korsmo & Aasland i 1934. Det var den første bygningen fra 1900 - tallet som ble fredet i Norge.



Olav myntmesters gate 54 fra 1939. Tegnet av Rolf Prag

Etterkrigstidens modernisme
Husene som ble bygget etter 2. verdenskrig, var gjerne svært enkle i utformingen. Bebyggelsen på Børstad og Disen hageby er eksempler på dette.
En gruppe bygninger fortjener spesiell oppmerksomhet; atriumshusene. Det er ikke mange atriumshus i Norge, de fleste finnes i Oslo-området og på Hamar. Atriumshusene på Hamar knytter seg til et arkitektkontoret Arkitim, Hamar. De tre boliggruppene, i Furubergvegen 17-29, i Oluf Melvolds gate 32-46 på Børstad og i Tommelstadvegen 2-20 på Mæhlumsløkka har alle høy arkitektonisk kvalitet.
På 1980-tallet vokste postmodernismen frem som en reaksjon på den rene modernismen. Tidligere stilepokers detaljer ble hentet frem og brukt på nye måter. Sverres gate 54 er et eksempel på hvordan postmodernismen kunne få en lokal tilpasning.



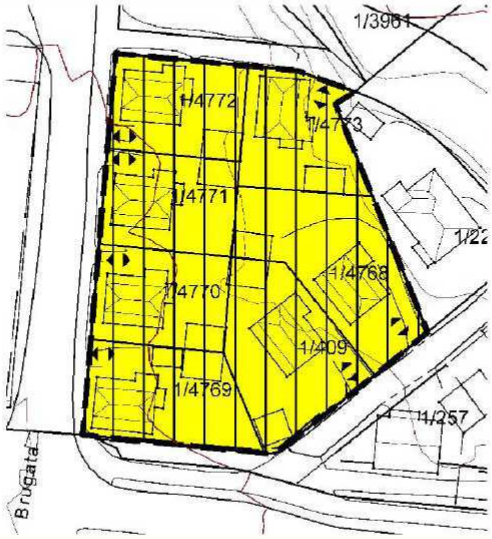
Mats Pedersens gate 12 fra 1972. Tegnet av Arkitim



Sverres gate 54 fra 1987. Tegnet av ark. Kai B. Slagsvold Hekne

7. Regulert til bevaring

Utsnitt av en reguleringsplan, eksempel på område som er regulert til bevaring.
Etter ny PBL Hensynsone bevaring kulturmiljø.



Hamar har mange større og mindre områder som er regulert til bevaring gjennom reguleringsplan med bestemmelser. Områder eller enkeltbygg som allerede er vernet, gjennom fredning etter Lov om kulturminner, gjennom nasjonale verneplaner eller gjennom regulering til bevaring etter Plan- og bygningsloven, er vist på plankartet, men er ikke spesielt omtalt i denne rapporten. I enkelte tilfeller er vernede områder likevel beskrevet hvis de inngår som del av et område med verneklasse.

8. SEFRAK

SEFRAK er en forkortelse for **SE**kretariet **F**or **R**egistrering **A**v **K**ulturminner. Riksantikvaren etablerte i perioden 1975-95 et landsdekkende register over bygninger og rester etter bygninger eldre enn 1900. I Hamar ble også betydningsfulle bygninger eldre enn 1930 tatt med i dette registret. Mange, men ikke alle, er bevaringsverdige. Som regel skal tiltak på SEFRAK-registrerte bygninger, som ikke gjelder generelt vedlikeholdt, innhente uttalelse hos kulturmyndighetene i forbindelse med søknad om tiltak.

9. Vernekriterier

Identitets- og symbolverdi:



Hamar domkirke fra 1866 tegnet av Heinrich Ernst Schirmer



Kirkebakken med Basarbygningen nederst

Dette kriteriet knytter seg til bygningers og bygningsmiljøers betydning som forutsetning for opplevelse av historisk kontinuitet og lokal gjenkjennelighet. Det å ta vare på kulturminner og lokale tradisjoner vil styrke identitetsfølelsen, noe som igjen er en forutsetning for opplevelse av tilhørighet, trygghet og trivsel. Det er derfor knyttet et sterkt forvaltningsansvar til dette kriteriet. Det dreier seg om vektlegging av markante trekk i bybildet som gjennom lang tid er blitt identifisert med stedet. Eksempler på slike miljøer er Domkirken og Stortorget med Basarbygningen, stasjonsbygningen med Jernbaneparken, Triangelen med Gustav Vigelands fonteneskulptur.

Bygninger kan være bevaringsverdigebåde hvis de er sjeldne og hvis de er representative for en stilart, en periode, et sosialt sjikt eller en funksjon.



Oustad mekaniske verksted fra 1937, Østregate 32. Tegnet av Rolf Prag. Bygningen er fredet.

Representativitet og sjeldenhet:

Flere bygninger som utgjør en enhet eller hører til i en større sammenheng, kan gi kunnskap enkeltbygg ikke kan vitne om alene. Enhetlige, sammenhengende bygningsmiljøer kan derfor være viktige. Sammenheng og kontinuitet dokumenteres også i kvartalstrukturen i sentrum. Også åpne plasser og parker kan ha slik bevaringsverdi.



Strandgata 35-37 fra 1851-54

Miljøskapende og sammenhengende verdi:

Dette begrepet har med opprinnelighet og ekthet å gjøre. Stor autentisitet betyr at huset er originalt på stedet og lite eller ikke endret. Det er av vesentlig betydning om et sveitserhus er et originalt sveitserhus fra 1880, funkishus fra 1930 eller om det er en kopi fra 2007. Autentisitetsbegrepet forutsetter at det må være en viss mengde originalmaterialer og originale detaljer. Begrepet brukes gjerne i beskrivelse av eldre hus.
Det er en vesensforskjell om man verner et bygg som har vært i bruk i 120 år eller om det er snakk om idealisering og kopiering av tidligere stilpreg. Autentisitet gir kunnskaps- og opplevelsesverdi.



Olav myntmesters gate 31. Etablert 1907

Autentisitet:

Dette kriteriet dreier seg om verdi av når det gjelder bygningers eller bygningsmiljøers særegenheter. Form, struktur, materialer og detaljer kan i forhold til en arkitektonisk eller kunstnerisk ide være så betydningsfullt utført at bevaringsverdien er høy. Kultivert natur, som hager parker og grøntareal, kan understreke det arkitektoniske uttrykket, og i mange sammenhenger være en forutsetning for bygningers kvalitet og verneverdi.



Triangelen, Torggata 63. Tatt i bruk i 1967. Tegnet av Finn Poppe

Arkitektonisk og kunstnerisk verdi:

Samfunns – og sosialhistorisk verdi:



St. Torfinn øyeklinikk, katolsk sykehus, nå åpent fengsel, fra 1930



Skappels gate 2. 1851 Rolf Jacobsens hjem.

Disse kriterier kan brukes om bygninger og anlegg som huser offentlige institusjoner, næringsbygg eller bygg tilknyttet menigheter eller organisasjoner. Sosial boligbygging kan vurderes ut fra disse kriterier, likeledes bygninger som er knyttet til enkeltpersoner eller virksomheter av betydning.

Bygnings- eller stilhistorisk verdi:



Støperigården, Welhavens gate 14, jugendstil og også Hamars første leiegård. Tatt i bruk 1915.

Stilart som er tidstypisk og ellers lite representert. Verdien kan fort reduseres gjennom uheldig fargesetting eller utskifting av materialer og funksjoner. Dette punktet må forstås i vid forstand, og kriteriet kan også i tillegg til bygningsmiljøer omfatte parker, hager, brygger og lignende anlegg.

Fysisk tilstand og vedlikehold:



Uthus, Sangenvegen 23

Fredete eller bevaringsverdige bygninger og miljøer en del av fellesskapets kulturarv og er en del av det som gir Hamar sin egenart. Vedlikehold over tid må til for å holde byggverk og installasjoner i slik stand at fare eller vesentlige ulemper ikke oppstår for personer eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

10. Verneklasser

I kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø angis tre verneklasser som reflekterer områdenes verneverdi og utvelgelse av enkeltobjekter:

1. Områder med høy verneverdi som kulturmiljø, **Verneklasse 1.** Stor andel bevaringsverdige enkeltbygninger og bevaringsverdig bebyggelsesstruktur som del av kulturmiljøet. Homogent miljø eller betydningsfullt mangfold.
2. Områder med middels verneverdi som kulturmiljø, **Verneklasse 2.** Andelen bevaringsverdige enkeltbygninger kan være noe lavere enn i verneklasse 1 og bebyggelsesstrukturen i mindre grad er gjennomført og homogen. Bare noen betydningsfulle enkeltbygg.
3. Områder med lavere verneverdi som kulturmiljø, **Verneklasse 3,** har en områdekarakter som ønskes bevart i den videre utvikling.

Enkeltbygg i og utenfor verneområdet som er markert gult på kartet har en særskilt kvalitet i forhold til andre i samme område. Denne grensen er vanskelig å trekke, og beror på skjønn i enkelte tilfeller.
Det er av grunnleggende betydning at en også tar med i betraktning hvordan det umiddelbare nabolaget til kulturminneområdet forvaltes. Gjennom en slik vurdering kan en styrkekulturvernet, i motsatt fall kan det forringes gjennom disponeringer i nabolaget.
Det er laget bestemmelser for hver verneklasse og for markerte enkeltbygg i og utenfor verneklasseområdene.

11. Sentrum. Det urbane kulturlandskap



Byplanen som ble tegnet for Hamar i 1848 var basert på dimensjoner som ble vurdert som passende for en middels stor by. Etter Lov om bygningsvesenet av 1845 var 20 alen minste tillatte gatebredde. Dette målet ble valgt, og kvartalene ble 100 x 100 alen. Loven ble styrende for mye av utformingen i byen.

Av hensyn til frisikt skulle gatehjørnene være avkuttet i 5 alens lengde, og av brannvernhensyn kunne bygningene ha maks. 2 etasjer.



Kokeriparken ved bryggeriet



Paviljongen i Hamar park



Den gamle jernbanebrygga



Skibladner ble satt i fart i 1856. Båten har vært bygd om flere ganger

De langsgående gatene, Strandgata, Torggata og Grønnegata, skulle være representative hovedgater med sammenhengende byhus. Porter og gjerder mot gårdsrom skulle fortrinnsvis legges til tverrgatene, som fikk et preg av sekundærgater.

Bebyggelsen i sentrumsområdet er i dag sammensatt og representerer alle tidsperioder og forteller om byens utvikling i perioder med skiftende stilidealer, utbyggingsbehov og muligheter. Det har stor verdi i bybildet at den har bygninger og bygningsmiljø helt fra gjenopprettelsen i 1848. Dette mangfoldet skaper identitet.

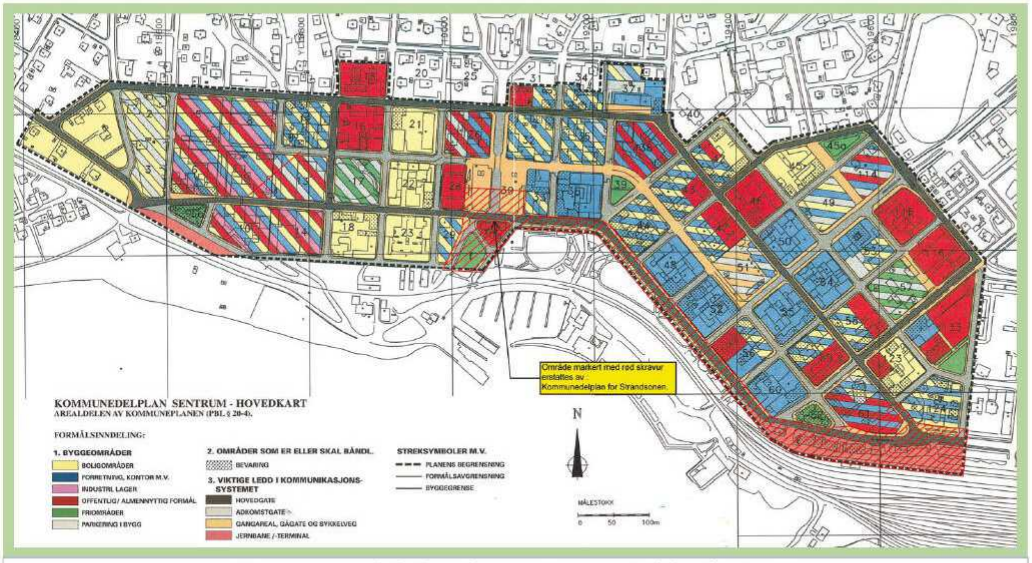
Verdivurdering
Hamar sentrum med byplan fra 1848 vurderes å ha høy kulturminneverdi og er plassert i **verneklasse 1**. Byplanens gjennomføring og oppfølging er i følge Riksantikvaren av nasjonal verneinteresse og knytter seg spesielt til kvartalstrukturen i Sentrum og Østbyen.
De langsgående gatene, Torggata med parallellgater følger den naturgitte strandlinjen, senere forsterker også jernbanelinjen dette.
Tverrgatene med mjøsgløtt er av stor byplanhistorisk verdi.
Den eldste bebyggelsen og Hamarhusene er tett knyttet til Hamars første byplan
De er viktige å bevare, bl.a. fordi de forteller om rammebetingelsene denne planen satte. I tillegg skal det som er igjen av den opprinnelige bebyggelse, som lå her før byen ble grunnlagt, tas vare på.

Parker, plasser og vegetasjon
har i all tid vært en viktig del av bybildet. Hamars kvartalstruktur har et retningsskifte ved Gammelhusbukta som har gitt trekantede parker og byrom.
Kokeriparken el. "Bryggeriparken" ved det gamle nedlagte bryggeriet, Triangelen midt i gågata og Jernbaneparken ved stasjonen. Strandgateparken med sin frodige vegetasjon var opprinnelig hager til de gårdene som lå langs Strandgata, men framføring av jernbanen endret hageanleggene til offentlig parkområde.

Hamar park ble anlagt på Hamar i 1878 og er byens første park.
Den ble anlagt som en folkepark , og var et alternativ for byborgere som ikke hadde egne hager. Parken hadde til å begynne med både andedam, restaurant, paviljong, 25 nummererte lysthus, lekeapparater, krokketbaner og tennisbaner. Den var i sin tidlige periode også kjent for sitt dyreliv med ender, kakaduer, påfugler og skilpadder. Andedammen ble fylt igjen i 1972, men rekonstruert i 2010.

Ankerskogen, Disen torg og avtrykket av en planlagt rundkjøring i krysset Nordahl Griegs gate/Løypevegen er etter Sverre Pedersens plan og er tatt med i planen under parker med kulturhistorisk betydning. Bevaringsverdige alleér og trerekker langs Stangevegen, Parkvegen, på Disen og ellers i sentrum er tatt med. Det er flere små plasser og parker områder med bevaringsverdig furuskog som er av stor verdi, men som ikke er tatt inn i planen.
Sagatun allèen er fredet og skal rehabiliteres over tid.

Bryggene og havneområdet.
Hamar har en lang tradisjon som havn og det var nettop derfor nye Hamar ble anlagt ved Gammelhusbukta. Den første havna og brygga lå nær dagens jernbanestasjon. Det var tversgående ferdsel over Mjøsa, med korn til kornsiloen om vinteren og melk til melkefabrikken og langsgående trafikk mellom Eidsvold -Hamar spesielt etter at jernbanen østover Hamar - Elverum kom i 1862. Jernbanebrygga som ligger intakt under Brygga 20 (opprinnelig E. Volds konfeksjonsfabrikk, også en tid som politistasjon) vises på kart fra 1881. Skibladnerbrygga vises på kart 1884, mens skråbrygga som er like spesiell vises på kart fra 1904. Alle bryggene er bevaringsverdige.



Gjeldende Kommunedelplan for sentrum fra 1995

Kommunedelplan for sentrum gjelder fortsatt

Kommunedelplan for Sentrum ble vedtatt i 14.6.1995 og består av plankart, retningslinjer og bestemmelser, temakart 1 med bestemmelser og to andre temakart. Hovedmålsettingen var og er fortsatt å "se sentrums rolle i en kulturell og historisk sammenheng, samtidig som det utbyggings- og utviklingspotensiale som er, skal utnyttes på en måte som gir gode livsbetingelser både for mennesker og næringsliv, boende og besøkende." Kommunedelplanen for sentrum gjelder fortsatt, og vedtak om bevaring og bevaringsmåter gjennom denne planen, er fortsatt gyldige.

I planen fastlegges bl.a. arealbruk, høyder, etasjetall og utnyttelse, og planen skal kunne brukes som grunnlag for byggesaksbehandling direkte, uten at det er nødvendig med regulerings- eller bebyggelsesplan.
Noen områder i sentrum er senere regulert til bevaring mens mange bygninger er avmerket som bevaringsverdige.
I denne kommunedelplanen har vi foreslått et supplement til denne tidligere listen over bevaringsverdige bygninger.

Utfordringer
Det er en stor utfordring å ivareta kulturminneverdiene samtidig som Hamar sentrum skal få utvikle seg som en levedyktig og tidsmessig by. Hamar må forvaltes ut fra sitt mangfold og sin egenart.

Viktige hensyn å ivareta
Noen faktorer er sentrale når det gjelder å ivareta kulturminneverdiene i sentrum:

- Opprettholdelse av sentrumskvadraturen, og dens lesbarhet, uten sammenslåing av kvartaler, overbygging eller stenging av gater. Gjenopprette kvartalstrukturen der den er gått tapt.
- Bygninger, hvis utforming er direkte knyttet til den første byplanen bør bevares.
- Hamars skala og sentrumsbebyggelsens høyde, ligger mye av byens karakter. Ved planleggingen av byen var gatebredden en funksjon av høydene.
- Byens heterogenitet/mangfold skal opprettholdes.

12. Verneverdige områder og enkeltbygg

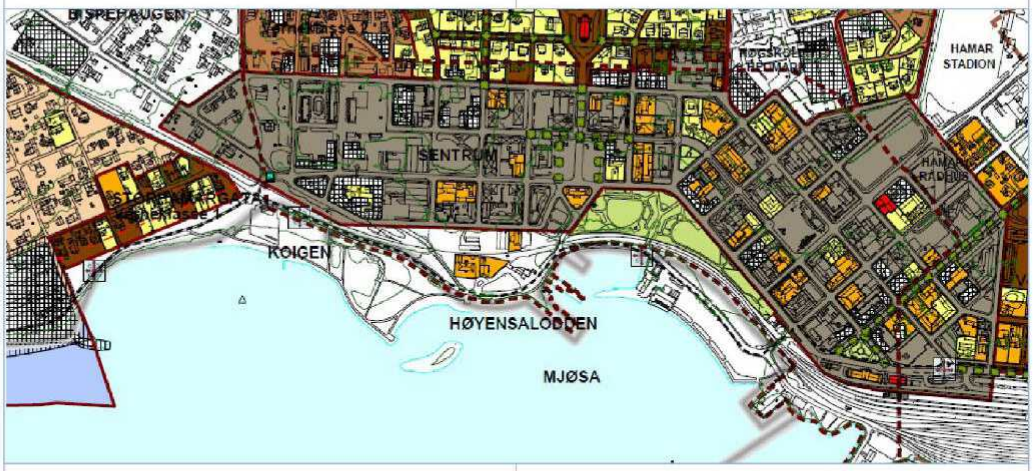
Det er valgt ut og beskrevet 20 områder innenfor planområdet. Det ble tatt utgangspunkt i områdene som i Temakart for kulturminner og kulturmiljøer til Kommuneplanens arealdel 2005-2016, er avmerket som varsomhetsområder.

I utvelgelsen av områder og enkeltbygg er vernekriteriene, kapittel 9, lagt til grunn for vurderingene. Der et kulturmiljø synliggjør ett eller flere av Hamars særtrekk, har dette virket forsterkende for verdien.

Domkirkeodden og Nedre Storhamar skiller seg ut som et område med høy kulturminneverdi og dekker et stort spenn. De fleste områdene som behandles i denne planen har vesentlig mindre tidsdybde, noe som har en sammenheng med det nye Hamars relativt korte historie. Noen av områdene er preget av sammensatte funksjoner, som industri og boliger i samme område, mens andre er mer homogene. Størrelsen på områdene varierer også svært mye.

13. Sentrum

Bygninger merket mørke gult er de tidligere vedtatt bevaringsverdige bygninger. Fredede bygninger er røde. Husene/eiendommene med sort/hvit skravur er regulert til bevaring . Alle nye som er foreslått til bevaring er merket lys gule. Se vedlegg og om Gul liste kapittel 31.



TEGNFORKLARING

Vedtak etter Kulturminneloven

- Automatisk fredete kulturminner
- Fredete kulturminner, yngre enn 1537
- Båndlagt etter lov om kulturminner

Vedtak etter Naturvernloven

- Båndlagt etter lov om naturvern

Vedtak etter Plan- og bygningsloven

- Regulert til bevaring

Byggeområder (PBL § 20 - 4, 1. ledd nr. 1)

- Bevaringsverdige objekter i h.t. kommunedelplan sentrum 1995 og tidligere båndlagte objekter etter PBL.
- Forslag til nye bevaringsverdige objekter og områder.
- Sentrumsområdet (Verneklasse 1).
- Parker med kulturhistorisk betydning
- Annet byggeområd med underformål bevaring. Verneklasse 1
- Annet byggeområd med underformål bevaring. Verneklasse 2
- Annet byggeområd med underformål bevaring. Verneklasse 3

Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (PBL § 20 - 4, 1. ledd nr. 5)

- Annen særskilt bruk eller vern

Andre signaturer

- Planens begrensning
- Grense for arealbruksområde
- Byggegrense
- Byvekstgrense 2011
- Grense områder med verneklasse
- Hovedturveg Pilegrimsleden
- Fredet allè
- Bevaringsverdig allè
- Steingjerde
- Bygrense 1849
- Bygrense 1878
- Bygrense 1946
- Bygrense 1947
- Bygrense 1965
- Grense Sommerfuglplanen 1925
- Eksisterende grensesteiner nedsatt 1878

14. Vestbyen

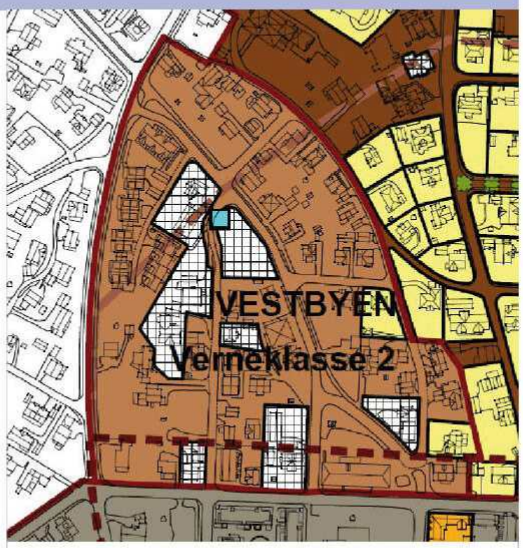
Vestbyen lå utenfor bygrensen frem til 1878, da deler av området ble innlemmet i byen. Området består stort sett av villabebyggelse med en vesentlig andel eldre bygninger. Eldste bebyggelse ligger særlig på høydedraget langs Vestregate, som er et viktig element i bydelens karakter sammen med furulunden for enden av Vestregate. En grensemerke for bygrensen 1878 står i nordre del av furulunden.

Hamar koperative forretning bygget i 1949 en kombinert forretnings- og bolig-blokk i 3. etg i Grønnegate 151. Den har ellers størelse som bebyggelsen ellers i sentrum.

Bays plass har kommet til i nyere tid ved stenging av Bays gate og Sangenvegen mot Grønnegate.
Større deler av Vestbyen ble regulert til spesialområde bevaring i 2005.

Verdivurdering
Vestbyen er plassert i verneklasse 2. Området er relativt homogent og har en strøkskarakter som bør bevares. I tillegg er en rekke enkeltbygninger med uthus bevaringsverdige. Bydelen har også fortetting fra nyere tid som ikke er til etterfølgelse. Bays plass mangler adekvat utforming.

Utfordringer
For Vestbyen foreligger det en reguleringsplan av nyere dato. Noen eiendommer er regulert til bevaring, og forholdet mellom vern og mulig utvikling vurderes som avklart.
For hele området vil det være en utfordring å ivareta bevaringshensyn i et så sentrumsnært område med utbyggingspress. Parkeringsdekning på egen eiendom viser seg å være vanskelig når boenhetene blir for mange.



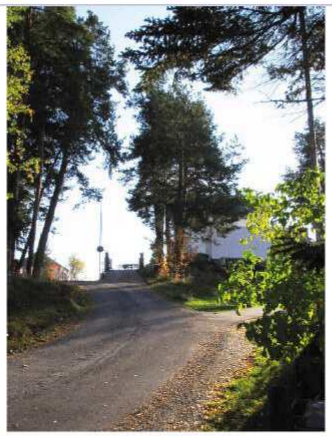
Utsnitt av området Vestbyen


Flyfoto Vestbyen


Bays gate 1 fra 1890


Vestregate 32. Tatt i bruk 1899

Furulunden med bygrensesten fra 1978 ved nordre enden av Vestregate



Det er viktig å holde fast ved frittliggende hus med hage som bebyggelsesform av hensyn til skille mellom bybebyggelse og områdene rundt – det sammenhengende grønnere belte rundt sentrum/bybebyggelsen. For hele området vil det være avgjørende for en god bevaring at den enkelte eiendom blir vedlikeholdt på en antikvarisk tilfredsstillende måte.

15. Sagatun med Sangenområdet

Utsnitt av kommunedelplanen



Landets første folkehøyskole, Sagatun, og plassen Aftensangen under Storhamar gård har gitt navn til dette området.

Der skolen ble bygget lå tidligere "Hamarlyst", et større forlystelsessted med kjeglebaner og dansesal. De ble bygget utenfor bygrensen for å omgå politimesterens forbud mot dansetilstelninger. Da Ole Bull gjestet Hamar i 1858, var det på Hamarlyst han holdt sine to konserter.

Flyfoto Sagatun



Området ble innlemmet i byen ved grenseutvidelse i 1878. En rekke bevaringsverdige offentlige institusjoner ligger innenfor området: Hamar domkirke (1866) med bispegård og hageanlegg, Hamar krematorium (1936) med furulunden på kirkegårdens vestre område. Kirkegården ble etablert allerede i 1859. Et gravkapell ble oppført i 1886. Kirkegården er utvide flere ganger. Den historiske Sagatun folkehøyskole (1870) med fredede hus, bauta og allé. På Ny-Sagatun folkehøyskole, er hovedbygget regulert til bevaring. Det er nå gjort om til leiligheter. Andre viktige bygninger i området er eiendommen Sangen, bygget som villa i 1898, deretter bl a diagnosestasjon for tuberkulose (1933), nå Hospice Sangen, beliggende på en karakteristisk furubevokst høyde.

Det som imidlertid setter mest preg på området, er villabebyggelsen med detaljrik og individuel utforming og tidstypiske uthus og hageanlegg. Bebyggelsesstrukturen er harmonisk.

Murmester Herman Frang sto sentralt i utviklingen av denne bydelen.
Han reiste sin private villa "Frydenlund", kjøpte opp et større område omkring og bygde flere hus for salg og utleie. Dette gjelder bl.a. Høiensalgate 52 og Sangenvegen 33, 34 og 36.
En rekke funkisvillaer ved krematoriet fra 1930-årene, er tegnet av arkitekt Rolf Prag.



Villa Frydenlund, Høiensalgate 34 fra 1860, tegnet av Herman Frang

Verdivurdering
Sagatunområdet er et relativt homogent område med høy verneverdi. Tomtestruktur og bygningsvolumer har et enhetlig preg. Husene er bygget med høy arkitektonisk og håndverksmessig kvalitet, svært mange av dem har høy verneverdi. Husene har ulike uttrykksformer og gjenspeiler arkitektoniske forbilder i forskjellige stilarter. Utformingen av gjerder rundt eiendommene preger helhetsbildet.
På Sagatun er stakitt vanlig, og noen steder med brudte hjørner. Det er sterkt karakterdannede og må tas vare på som en del av miljøet. Fler hager er tidstypiske og verneverdige.



Herman og Mix Ankers villa på Sagatun Tegnet av ark. Emil Victor Langlét som også tegnet Stortinget fra 1870

Utfordringer
Sagatun er et unikt område med store kulturminneverdier. Bygningene har en størrelse som gjør at de ikke vil være så utsatt for endringsbehov, men med kontorisering og omgjøring til hybelbygg vil parkerings behov øke og hager og gårdsplasser kunne få en ny – og uønsket karakter.
Fradeling av tomter vil kraftig forstyrre og redusere den kvaliteten og det balanserte uttrykket i området.
Området er i dag under press i form av ønsker om f.eks. garasjeutbygging og mer påkostede hus og hageanlegg.
Det er viktig for å ivareta de store verdiene i området at også bevaringsverdige hager og historiske detaljer som opprinnelig materialbruk, vinduer, listverk, andre profiler må tas vare på. Det gjelder også de tidstypiske stakitt gjerdene.



Hus på Sagatun fra 1860

Bebyggelsen nord og nordøst for Sagatun folkehøyskole skal ikke tillates påbygd eller fradelt for ny bebyggelse. En bør beholde en åpen karakter inn mot Ankerskogen.



Hamar krematorium fra 1936. Tegnet av Rolf Prag

Heidmanns gate 71 fra 1910



Villaene mellom Furnesvegen, Skolegata og Holsetgata må vernes og beholde sin tidstypiske situasjon og utforming av hus med hage.

Der forholdene ikke ligger til rette for det, bør tomannsboliger eller flerfamiliehus ikke tillates. Dette vil bl a kreve uheldig disponering av hage til parkering for biler.

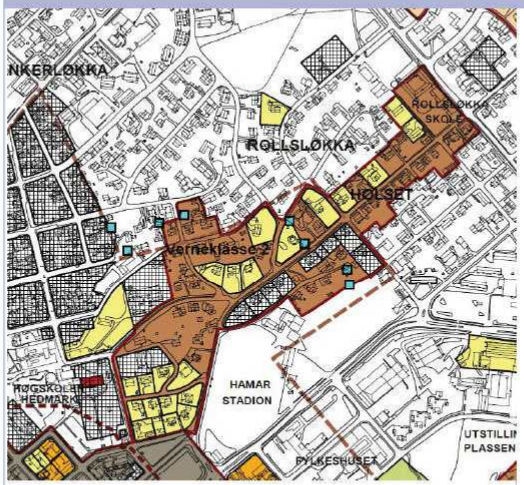
Heidmanns gate 52 fra 1913



Hagen tilhørende Furnesvegen 18 og Bispeboligens hage må ikke bebygges, men utvikles til offentlig parkområde i forbimdelse med Domkirken, som trenger rom for å bekrefte sin sakrale monumentalitet.

16. Holset, Holsetgata og Rollsløkka

Utsnitt av kommunedelplanen



Holset gård avga grunn til den nye byen i 1849. Selve gården lå utenfor bygrensen frem til 1878. Gården ligger fortsatt på et sentralt høydedrag i bylandskapet. Våningshuset og drengestua står fortsatt og er regulert til bevaring. Holset utviklet seg etter hvert, i likhet med Sagatun og Sangenområdet, til å bli et villaområde rundt sentrum. Rollsløkka er oppkalt etter Jacob Roll, eier av Børstad.

Flyfoto Holset



Verdivurdering

Holset og bebyggelsen langs Holsetgata utgjør i dag et relativt homogent område, preget av villabebyggelse fra ulike perioder av til dels høy kvalitet. Området er plassert i verneklasse 2, men deler av området og mange enkeltobjekter er SEFRAK registrert og både hus og hage har høg verneverdi. I den vedlagte gule listen, er en del enkeltobjekter opplistet. i planen er det ikke endelig tatt stilling til alle eventuelle bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.

Utfordringer
Med sin sentrumsnære beliggenhet er Holset utsatt for utbyggingspress knyttet til fortetting. Eksempler på uheldige fradelinger, fortetting og tilbygg/ombygginger finnes det flere av i området. Det er viktig å ivareta områdets særpreg og kvaliteter i forhold til videre utvikling. De mange bevaringsverdige enkeltbygninger må få bevare de historiske detaljene som opprinnelig materialbruk, vinduer og annet. Uthus er en viktig del av bygningsmiljøet og bærer preg av modernismen.
Det er av grunnleggende betydning at en også tar med i betraktning hvordan det umiddelbare nabolaget til kulturminneområdet forvaltes.
Gjennom en slik vurdering kan en bekrefte kulturvernet, i motsatt fall kan det forringes gjennom disponeringer i nabolaget.

Det er nylig vedtatt en plan for utbygging av Hamar stadion og noen eiendommer på sørsiden av Holsetgata. Området vest for Lindbergbakken er regulert til bevaring. Boligene langs Findstads gate vil ligge i et utfordrende grenseområde mellom gammelt villaområde og ny bebyggelse.

Uthusene er ofte plasert i eiendomsgrensen "rygg mot rygg"/med brannmur og skaper gode avskjermet gårdsrom ved inngangsport. Hus og hageanlegg henger sammen. De eldste husene hadde brukshager med nyttevekster. De nyere og større villaene hadde også hageanlegg med prydbusker/ trær og lysthus. Gjerder binder sammen strøkskarakteren og opprinnelig utforming må videreføres.



Holsetgata 51 fra 1916



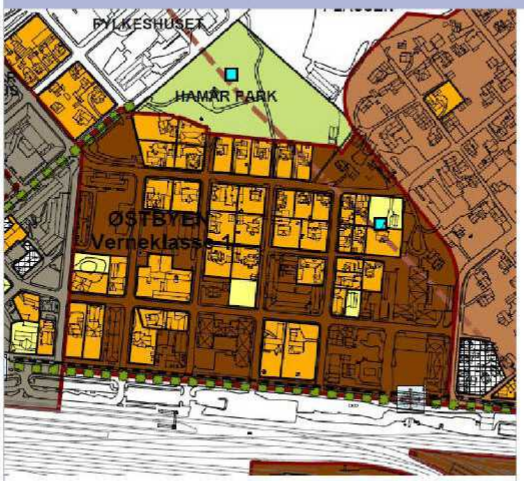
Kincks gate 1 fra 1918



Finstads gate 20 fra 1904, opprinnelig sveitserstil vurderes regulert til bevaring. Steinen som markerer kommunegrensen fra 1878 er innmurt i grunnmur. Stenen er synlig.

17. Østbyen

Utsnitt av kommunedelplan



Flyfoto Østbyen



Norrøna skofabrikk, Falsens gate 12 fra 1898



Sverdrups gate 12 fra 1900



Østbyen ble en del av Hamar ved byutvidelsen i 1878. Bydelen er regulert på samme måte, som det historiske sentrum, med langgater og tverrgater. De danner en sterk og verneverdig kvartalstruktur. Området har alltid hatt en blanding av industri og boliger. Særlig to industrivirksomheter som preget bydelen: Norrøna skofabrikk og Vølund, Hamar metallvare.
Stangevegen var i sin tid hovedadkomst og riksveg med verneverdig, tredobbel allébeplantning fra Stangebrua fram mot stasjonsområdet. En rekke villaer i dragestil og jugendstil lå med fasader mot Mjøsa. De fleste er revet, men Sekkelstens villa i Østregate 53 er bevart. Hamar park ble etablert i 1878 og avgrenser Østbyen i nord.

Den eldste bebyggelsen i området er i dag Villa Fagervik med Fagervikparken og husmannsplassen Snekkersveen.

Verdivurdering
Støperigården fra1915, tegnet av Christian Reuter, er byens eldste leiegård. På 1930-tallet kom sosial boligbygging med Østregate 53, 102 og 104. I nyere tid er det reist flere bygningskomplekser for eldre beboere i Østbyen. Nå har bydelen derfor en stor andel eldre beboere. Wergelands gate, Welhavens gate og St Olavs gate har bevart et relativt enhetlig preg med sammenhengende boligmiljøer.

For øvrig fremstår bydelen som noe fragmentert. Kvadraturen har imidlertid sin egenverdi, her som i sentrum. Østbyen er plassert i verneklasse 1, og har mange verdifulle og verneverdige eiendommer.

Utfordringer
Dette er en av de eldste bydelene i Hamar, og eldre sentrumsnære områder er utsatt for utbyggingspress og kontorisering i form av modernisering, parkering, ønsker om fradeling, større boliger/hus, garasjer mm.

Ringgatas forlengelse er vist i kommunedelplanen mellom bydelene Østbyen og Briskebyen. En utfordring vil bli å gi den god utforming.

Mange hus i Østbyen var båndlagt til bevaring i forrige kommunedelplan for sørøstre bydeler. De skal i følge kommuneplanen behandles som om de var regulert til bevaring.

Det vil være en utfordring å ivareta områdekarakteren og de eksisterende kvalitetene i dette området, som har en delvis lav utnyttelse i dag og det må påventes press om fortetting.
For de bevaringsverdige enkeltbygningene er det viktig å bevare de historiske detaljene som opprinnelig materialbruk, opprinnelige vinduer, belistning og annet.

Godt bevarte hageanlegg og uthus er med på å danne en helhet. Derfor er hageanlegg til tre eiendommer hvor bare hovedhus tidligere har vært båndlagt tatt med i denne planen. Dette gjelder Villa Fagervik, Østregate 72, Wergelands gate 14 og St. Olavs gate 9.



Snekkersveen, Østregate 81 fra 1881.O opprinnelig plass under Disen gård, senere påbyggd for å huse representanter fra byens arbeiderbefolkning.



Villa Fagervik, Østregate 72 fra 1868

18. Nedre Storhamar

Utsnitt av kommunedelplanen



Nedre Storhamar er boligområdet sørvest for Dovrebanen mot Domkirkeodden. Innenfor dette området ligger Hamarkaupangen og Domkirkeodden spesielt avmerket. Den sammenhengende strandsonen til og med Ridehuset fra 1901 inngår i dette området. Korskirkeruinen ligger som en øy i det vestre boligområdet. Nedre Storhamar har stor tidsdybde og fremviser et stort og sammensatt kulturmiljø med fornminner og boliger med hager.

Flyfoto Nedre Storhamar og Domkirkeodden



De eldste boligene er plassert på de langsgående høydedragene på en slik måte at de naturgitte forutsetningene forsterker eiendommenes kvalitet og egenart.

Hamar har den eneste middelalder-kaupangen i innlandet, et kulturmiljø av høy nasjonal verdi, og er fredet. Den er også et viktig turistmål.

Storhamargata 126, "Villa Riise", ble bygget i samsvar med funksjonalistiske strømningene i Europa i mellomkrigstiden. Landskapsarkitekt Karen Reistad har tegnet hageanlegget. Villaen med hage og eget tennisanlegg var den første eiendommen fra denne epoken som er fredet i Norge. Generasjonsboligen på samme eiendom er et godt eksempel på tilpasning til eldre bygninger og landskapets forutsetninger. Den er tildelt Hamar kommunes byggeskikkpris i 2005. Andre enkeltbygninger som er bevaringsverdige, er eiendommen "Telje" i Olav myntmesters gate 51, en stor villa i dragestil og funkisvillaen tegnet av Rolf Prag i Olav myntmesters gate 54.

Villa Riise, Storhamargata 126, fra 1934. Tegnet av ark. Korsmo og Aasland



Generasjonsbolig fra 1999, Storhamargata 126 . Tegnet av Fosse og Aasen. Byggeskikkpris 2005



Boligområdet på Storhamar har en regelmessig bebyggelsesstruktur med klare kvaliteter, men detbærer også preg av å være bygget over en lang periode med skiftende idealer.
Ett område skiller seg klart ut: Boligene på strandsiden i Storhamargata 82-92.

De ble tegnet av ingeniør Axel Daniel Halvorsen, som ønsket å bidra til at boligene langs Storhamarstranda skulle få et enhetlig preg. Hageanlegg er på sjøsiden og kommuneplanen har satt klar byggegrense her.

Verdivurdering
Samlet har dette området høy kulturminneverdi. Med Hamarkaupangen og Domkirkeodden har det en meget høy verdi som historisk kulturlandskap.

Boligbebyggelsen langs Storhamargata utgjør et karakteristisk og verdifullt kulturmiljø med enkelte villaer i sveitserstil og er plassert i verneklasse 1. De bevaringsverdige bygningene ligger noe mer spredt i det øvrige området.

Utfordringer
I områdene rundt Domkirkeodden og Hamarkaupangen er det av avgjørende betydning at en unngår nedbygging av åpne arealer og endring av naturgitte landskapsformer, både av hensyn til fornminnene, men også med tanke på evt framtidige utgravninger og tilrettelegging av museumsvirksomhet.

Nedre Storhamar er et attraktivt boligområde. Området er sentrumsnært og preget av fortetting. Dette skjer i så stort omfang at områdets karakter og kvalitet som kulturlandskap er i ferd med å endres.

I kulturminneperspektiv ser man behovet for en helhetlig planlegging. For de bevaringsverdige enkeltbygningene er det viktig å bevare historiske detaljer, som opprinnelig materialbruk, opprinnelige vinduer, belistning og annet.
Kompleksiteten i miljøet gjør at det bør vurderes å få utarbeidet en egen reguleringsplan for dette området.



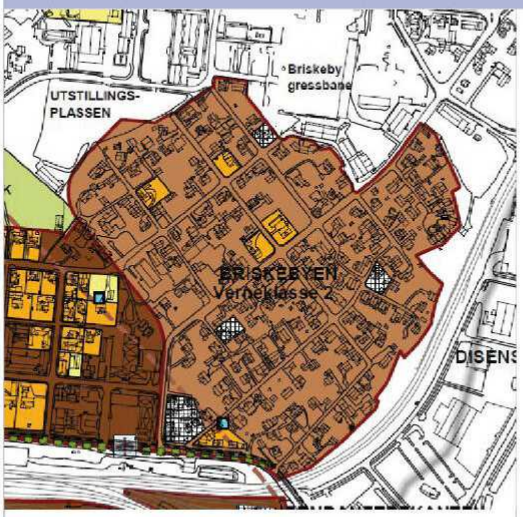
Storhamargata 82 fra 1889



Fra Storhamargata

19. Briskebyen

Utsnitt av kommunedelplan



Briskebyen var tidligere et område under Disen gård. Her vokste mye brisk eller einer, derav navnet. Frem mot århundreskiftet var det stor byggeaktivitet i Briskebyen, som fortsatt lå utenfor bygrensen. Mange foretrakk å bygge her. Tomtepriser og skatter var lavere, og man slapp unna de strenge bygnings-vedtektene som ble innført i byen etter storbrannene i 1879 og 1880. Nærheten til jernbanen, som ekspanderte stort i denne perioden, gjorde at svært mange av dem som bosatte seg her var jernbanefolk. Mange arbeidet også på Jernstøperiet eller Norrøna skofabrikk. Briskebyen ble den største og mest fortettede bydelen i byggebeltet, en typisk arbeiderbydel. Området har et visst villapreg, men det var vanlig å leie ut annen etasje, og de fleste leide sin bolig. Dyrehold og hagebruk spilte en viktig rolle i mange husholdninger. Ved byutvidelsen i 1946 ble Briskebyen en del av Hamar.

Flyfoto Briskebyen



Briskebyvegen 4, fra 1910.
"smågårda" er regulert til bevaring



Briskebyvegen 3 fra 1910



Verdivurdering

Briskebyen fremstår i dag som et relativt helhetlig område. Den lille skalaen og de mange bevarte uthusene gir området særpreg. Området fremstår som forholdsvis autentisk og har høy bevaringsverdi som kulturmiljø. Briskebyen plasseres likevel i verneklasse 2 fordi området skjemmes av en del uheldig utbygging, bl.a. i form av nyere flerfamiliehus med parkeringskjeller og annen nyere fortetting med sterk avvikende form og størrelse.

Utfordringer

Bydelen Briskebyen er omkranset av nyere byggeplaner i umiddelbar nærhet. Nybygg og veganlegg vil være av en helt annan karakter og skala bl.a. Ringgatas gjennomføring og evt realisering av byggeprosjekter på Utstillingsplassen. Som et sentrumsnært område vil Briskebyen også med sine egne forutsetninger, relativt lav utnyttelse, mindre boligenheter og behov for istandsettelse av mange bygninger, være svært utsatt for endringer.

Mange av bygningene er ikke bevaringsverdige i seg selv, men har en karakter som slutter opp om bygningsmiljøets organiske og selvgrodde preg. Ringgata forlengelse, sammen med stenging av Brugata for gjennomkjøring gir, godt grunnlag for å dyrke bydelens særpreg som en rolig, småskala bydel. Utfordringen er å utnytte dette potensialet godt nok og finne egnet måte å styre utviklingen inn i ønsket spor. Området kan ifylles/ fortettes, men det bør skje i liten skala fortrinnsvis boliger. Det er viktig å ivareta forholdet til gater og gateløp og det organiske preget. Flerfamiliehus og feltutbygging må unngås.



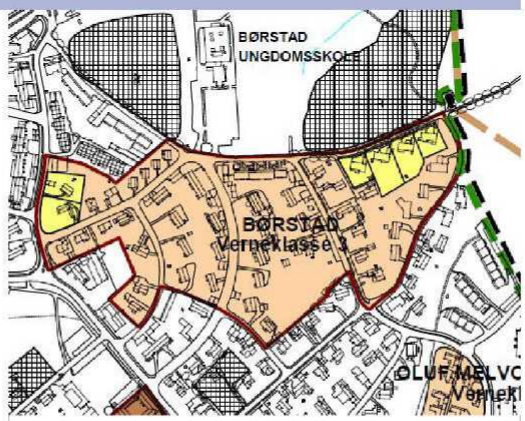
Uthus Briskebyvegen 3

20. Børstad

Området har navn etter Børstad gård. Hamar kommune kjøpte 100 dekar av Børstad gård til boligformål i 1954, og planer for området ble utarbeidet.

Verdivurdering
Området er enhetlig og bygningene relativt autentiske. Som kulturmiljø er dette et godt og bevaringsverdig bilde på en tidlig boligbygging i etterkrigsperioden. Området er i verneklasse 3. Det er tidstypisk og representerer derfor en bygningshistorisk verdi.
Børstadalléen fra 33-39 er en rekke med i utgangspunktet like eneboliger fra 1958, plasser inntil det åpne kulturlandskapet .

Utfordringer
Det er en utfordring å videreutvikle området samtidig som karakteren fra etterkrigsbebyggelsen bevares. Grøntområdene er også et uttrykk for funksjonalismens idealer, lys og luft. Rekkehus og blokkbebyggelse fra denne tiden utsettes ofte for krav om endringer i form av utvidelser, etterisolering, balkongutvidelser og fargesetting. Det er viktig å lage helhetlige planer og ikke tillate enketlstående tiltak.



Utsnitt av kommunedelplan



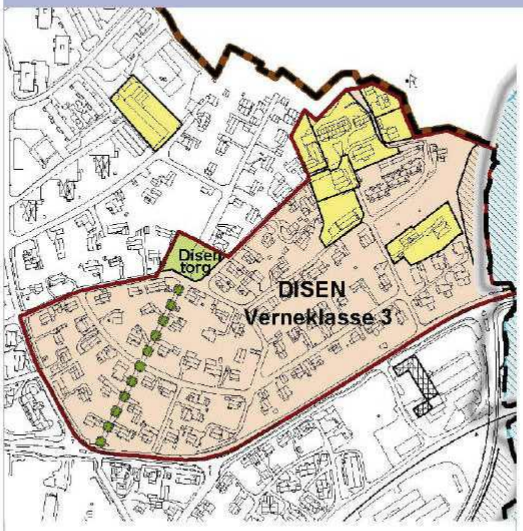
Flyfoto Børstad



Solvangvegen 1 fra 1952. Hus tegnet av Esben Poulsson, hage-anlegg tegnet av landskapsark. Karen Reistad

21. Disen

Utsnitt av kommunedelplan



Flyfoto Disen



Just Brochs gate 13
Hovedbygningen Disen gård fra 1863, senere jernbaneskole



Jernbanemuseet, nå Hedmark teater



I 1946 ble området Disen, oppkalt etter gården Disen, innlemmet i Hamar kommune.

Raudstua, en svalegangsbygning, er trolig den eldste bygningen på Disen, og kan være fra sent 1600-tall. Hovedbygningen på Disen står fortsatt. Jernbanemuseet på Hamar ble etablert i 2. etg på Hamar stasjon i 1895 og senere flyttet til Disen. Driften av museet fikk et gjennombrudd da tre gamle stasjonsbygninger ; Kløfta, Bestum og Ilseng, samt en vognhall, ble flyttet og gjenreist på Disen i 1927. I 1955-56 ble museet flyttet til Martodden.
Disen vestre gård ble Jernbaneskole, nedlagt i 1934. Den gamle gymsalen ble etter hvert jerbane museum. Hedmark teater og Disen kulturverksted har tilhold på Disen gård fra 1987.
Den siste del av gården ble utparsellert da Disen hageby ble utbygd på 1950-tallet, i alt 38 tomter. Den ble planlagt av Sverre Pedersen og "bragt i orden" av Rolf Prag. Landskapsarkitekt Karen Reistad lagde beplantningsplanen. Strukturen er bevart med Disenalleen og Disen torg. I øst avgrenses bydelen av Åkersvika naturreservat.
Disenhø ble bygget som villa i 1926 med tilhørende stor hage og uthus.

Verdivurdering
Området Disen er et interessant område i vernekategori 3, men enkelte bygninger har stor kulturhistorisk og bevaringsverdi og er merket gult. Disen gård er et interessant anlegg med stor kulturhistorie.
Disen hageby fremstår som svært homogen, preget av en enhetlig utbygging som i liten grad er endret. Denne har hus og hage høy bevaringsverdi.

Utfordringer
Den viktigste utfordringen for Disen hageby er å ivareta områdekarakteren. Miljøer med småhusbebyggelse fra 50- og 60-tallet har kvaliteter som

representative for sin tid og har bevart sin egenart. Ombygginger og evt fortetting, skal ikke tillates.
Deler av området har lav utnyttelse. Ved evt videre utvikling bør det vurderes om elementer fra Sverre Pedersens byplan kan brukes.

Bevaringsverdige bygninger bør ligge slik at det er siktlinjer og åpent rom rundt dem. Tunet på Disen er i ferd med å bli innebygget. Mulige blokkprosjekter i nærområdet gir uheldige opplevelsesverdier og må vurderes nøye opp mot vern av Disen gård med uthus og låve. Ny bebyggelse må utformes slik at kulturminner og miljøer ikke skjemmes. Disen allé er i dårlig forfatnng og bør replantes.



Kaserne på Disen gård

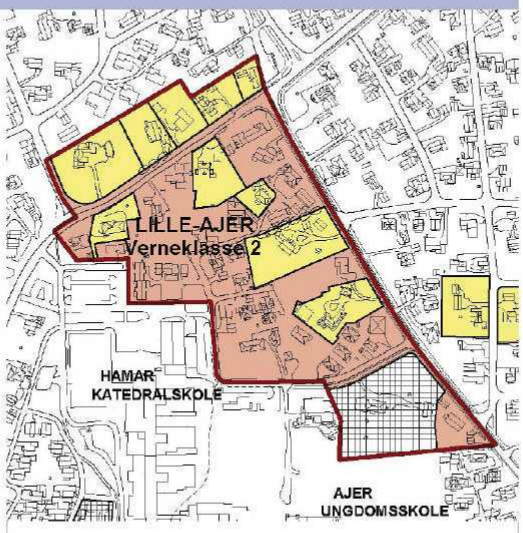


Disen allé

22. Lille-Ajer

Området lå frem til 1947 i Furnes kommune. Det var rundt 1. verdenskrig planlagt som en elegant forstad med store villaer og sommerhus. Planen var tegnet av arkitekt Ole Øvergaard, og området ble kalt "Hamarhus landsby".

Verdivurdering
Området har en rekke villaer med store hager av høy bevaringsverdi. Flere av de store villaene har bevaringsverdi spesielt i kraft av det arkitektoniske uttrykket. Villaene har hatt flotte hageanlegg med nyttevekster og andre deler små parkanlegg og lysthus, som til dels er beholdt.
I nyere tid er noen av hagene oppdelt i små boligtomter og deler området er sterkt fortettet uten hensyn til områdets særpreg og kvalitet.
Områdets enhetlige preg er gått tapt srlvom disse praktvillaene fortsatt har sin egen sjarm. Alle nye tiltak må vurderes i forhold til å bevare disse viktige enkeltanleggene.
Området er plassert i verneklasse 2.



Utsnitt av kommunedelplan



Flyfoto Lille-Ajer

Aluvegen 42," Hamarhus", oppført 1923 for sakfører Stousland. Tegnet av Ole Øvergaard. Hus og hager er regulert til bevaring.



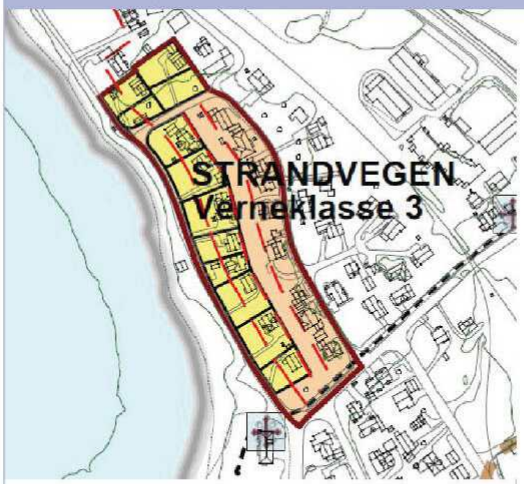


Utfordringer
Områdets særpreg må ivaretas ved å unngå uheldig fortetting og utvikling av enkelte eiendommer.

Villaer som er bygget for å ha luft rundt seg, noe som bør opprettholdes. De er markert som enkeltobjekter. "Hamarhus", Aluvegen 42 er nylig regulert til bevaring. Hagen mot sør er et viktig for kvaliteten i villaen, men er påvirket av tett utnyttet skoletomt og barnehage ved siden av. Også ulik bruk til allmennyttige aktiviteter har stimulert "prosjekter" om utbygging. Dette må ikke tillates, da verneverdien og dagens karakter og kvaliteter vil forsvinne.

23. Strandvegen

Utsnitt av kommunedelplan



Nord for Nystuvegen langs Strandvegen, ligger en rad velholdte boliger som ble bygget som arbeiderboliger for ansatte på K.A. Rasmussens teknisk – kjemiske fabrikk på Martodden. De ble oppført i 1949, er nå til dels ombygget, men har langt på veg beholdt sin autensitet og småhusskala. Byggelinje i husrekken, form og volumer har en sterk karakter som må vernes.
Lengst nord i feltet, på et høydedrag ligger to fritidseiendommer fra 1902, tidstypiske i tømmer.
Strandsonen og den åpne furuskogen er med på å gi området særpreg.

Verdivurdering
Boligområdet i Strandvegen har et særpreg, en spesiell historie og er plassert i verneklasse 3.

Skråfoto Strandvegen, mange av boligene ble oppført som arbeiderboliger for bedriften K. R. Rasmussen ca 1950



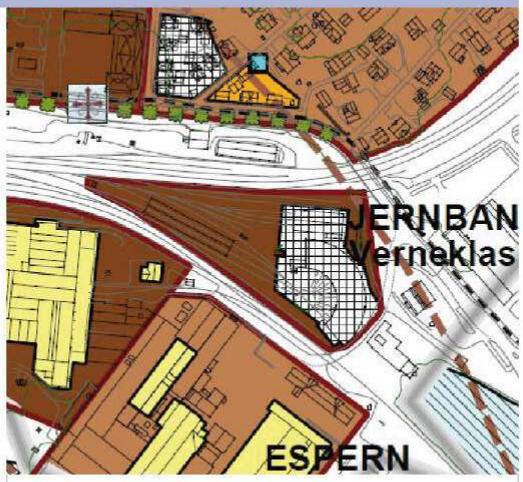
Utfordringer
Det er viktig å ivareta småskalaformen i dette lille boligområdet mellom stranda og jernbanen. Fradeling på tvers av tomtestrukturen må ikke tillates, og det må vises stor varsomhet med mindre tilbygg og garasje. Bebyggelsesstrukturen må følge byggegrensen.

24. Trekanten. Verksted -og Godsområdet

Lokomotivstallene på Hamar er et av få gjenværende miljøer fra damptogenes 100-årige driftshistorie i Norge. Bygningsmiljøet med en rettstall og en ringstall stående ved siden av hverandre utgjør den best bevarte delen av et historisk og tradisjonsrikt driftsbaneanlegg på Hamar. Rørosbanens lokstall fra 1910 og Dovrebanens ringstall med svingskive fra 1916/24.

Av Hamars to lokomotivstaller er Rørosbanestallen den eldste. Første del ble trolig oppført i 1905, med tre spor. Rundt 1910 ble det reist et tilnærmet identisk bygg inntil. Den eldste og nordlige delen av stallen ble revet i 1972, mens bygget fra 1910 fortsatt står. Dette brukes i dag av NSB AS til enklere vedlikehold.
I 1916 sto Dovrebanens ringstall ferdig med plass til 10 lokomotiver og en 20 meters dreieskive utenfor. I 1924 ble stallen utvidet med fire spor, slik at den fikk 14 celler. Både denne og Rørosbanestallen er bygget i teglstein. Etter at NSB trappet ned sin bruk av ringstallen, huser den i dag flere museumslokomotiver.
Lokomotivstallene på Hamar er sentrale i et av de eldste driftsmiljøene som er bevart. Store deler av anlegget fra 1910-24 er bevart med spor, svingskive og teknisk utstyr. Ringstallen er regulert til bevaring i nyere tid.

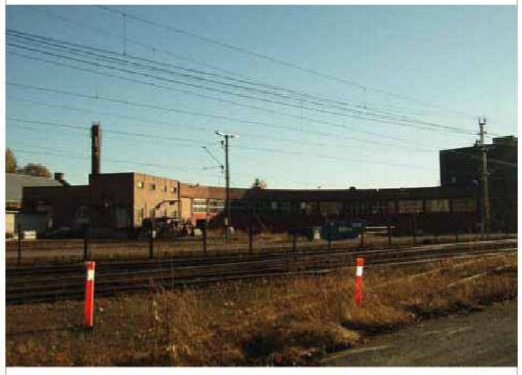
Verkstedområdet er unikt med bla verksteder og traverser, som fraktet vognene til ulike verksteder på en effektiv måte. Sporområdet er også inntakt. Bygningene har av funksjonelle årsaker fått flere tilbygg gjennom tiden. Situasjonen med verksteder på hver side av en stor vogntravers har imidlertid stor grad av den opprinnelige karakter.



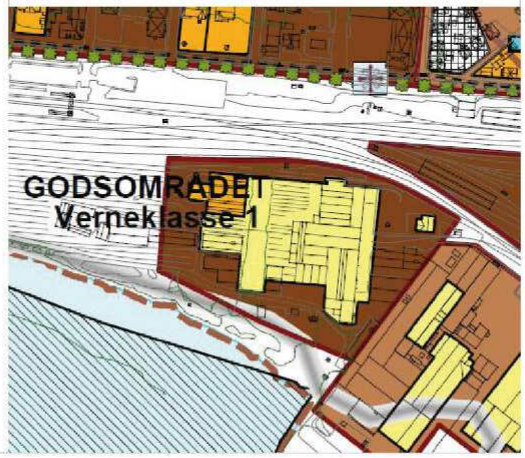
Utsnitt av kommunedelplan



Skråfoto Ringstallen



Ringstallen, ferdig i 1914



Utsnitt av kommunedelplan

Skråfoto Godsområdet



Maskin- og lokverksted fra 1899



Hamars andre stasjonsbygning, tilflyttet, opprinnelig sveitserstil. Bør bevares, men kan flyttes innenfor området om nødvendig.



Vognverksted fra 1913



Maskin og lok. verksted fra 1899



Den gamle trehusbebyggelsen på verkstedområdet er ikke vurdert i denne planen.

Verdivurdering

Områdene plasseres i verneklasse 1. Med flere bevaringsverdige bygninger og knyttet til Hamars historie som jernbaneby, er dette et område med høy bevaringsverdi, i samfunnshistorisk sammenheng. Den bygningshistorisk verdien styrkes av et unikt innslag av nygotisk arkitektur. I tillegg til bygningene styrker de tekniske anleggene et helhetlig bevaringsverdig miljø.
Dagens gjenbruk som bl.a. TV-produksjonslokaler viser også hvilken ressurs disse bygningene representerer.

Utfordringer

Området inngår i kommunedelplan for Strandsonen. Den planen er vedtatt som utbyggings- og omformingsområde med høy utnyttelse. Det er en utfordring å ivareta jernbanehistorien og hensynet til opplevelsesverdien av dette miljøet med utvikling av en ny bydel. De mange verneverdige bygningene og tekniske anlegg kan være en ressurs i dette arbeidet. Men det er viktig å ta hensyn til bygningene og miljøets tålegrense for endringer når fortetting vurderes. Vern av sammenhengende bygg og anlegg er ikke til hinder for utvikling. Med god planlegging vil integrering av gammelt i nytt kunne styrke byens egenart og være en god utvikling.
Utfordringen blir å finne en hensiktsmessig bruk av de verneverdige bygningene og anleggene slik at jernbaneverkstedene og de andre bygningene kan bestå og brukes aktivt.

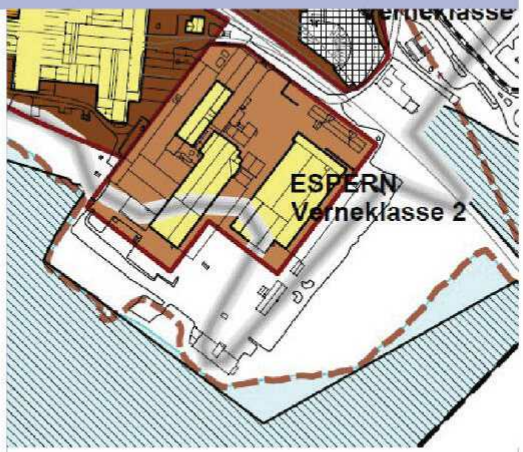
Riksantikvaren og Hedmark fylkeskommune har varslet om fredning på deler av området.Vern avklares gjennom reguleringsprosesser.

25. Espern

Espern er oppkalt etter Aspholmen, en holme som nå er utfylt og landfast. Aspholmen nevnes i Hamarkrøniken fra midten av 1500-tallet. Hamar jernstøperi ble grunnlagt i 1895, opprinnelig for produksjon av enklere landbruksredskaper. Allerede ved århundreskiftet ble det produsert lokomotiver her, og etter hvert bl.a. dampmaskiner og luftkompressorer. Bedriften gikk konkurs i 1928 og ble overtatt av Thunes mekaniske verksted, som etter 10 år ville legge ned bedriften. Med statslån og kommunene Hamar, Vang, Stange og Løten som aksjonærer, ble bedriften "kjøpt hjem" i 1938. I 1959 ble bedriften overtatt av bergensfirmaet Munck AS, som inntil da hadde vært en konkurrent. Munck fornyet produksjonsutstyret og fordoblet produksjonsarealet. Bedriften ble avviklet i 1984. Produksjonen ble videreført i bedriften Furnes- Hamjern SCC as.
De platekledde bygningene med spesiallagede vinduer som preger området i dag, stammer fra den første perioden etter at Munck overtok. Tilsvarende vinduer finnes på Muncks anlegg i Bergen og Brasil. Disse vinduene er karakteristiske for 1950-tallet.

Verdivurdering
Espern området er plassert i verneklasse 2. Samlet er dette et kulturmiljø med stor bevaringsverdi. Anlegget har samfunns- og sosialhistorisk verdi og utgjør en viktig del av Hamars industrihistorie. Dagens gjenbruk som bl.a. treningssenter viser hvilke ressurser og muligheter som ligger i disse bygningene. Den nye bruken gir opplevelsesverdi i seg selv. Registrering av Hamjerns bygningsmasse i 2011, viser at kun enbegrenset del har verne-intresse.

Utfordringer
Anlegget på Espern er stort og må fylles med funksjoner. Bygningene er imidlertid robuste og kan egne seg til mange formål.



Utsnitt av kommunedelplan



Skråfoto Espern.

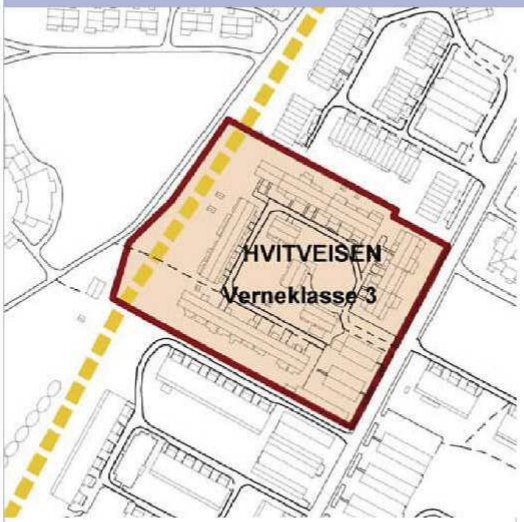


Espern, rehabilitert

Området er gjennom Strandsoneplanen og pågående planleggingsprosesser definert som utviklingsområde, og det planlegges vesentlig nybygging. Det er en utfordring å ivareta industrihistorien og hensynet til opplevelsen av miljøet, men gjennom reguleringsplanforslag viser det seg at dette kan løses på en god måte, også for kulturminnemyndighetene.

26. Hvitveisen borettslag, Orion, Sirius og Oluf Melvolds gate

Utsnitt av kommunedelplan



Hvitveisen borettslag er et typisk rekkehusområde fra 1972. Rekkehusene er plasserti firkant rundt et bilfritt tun med lekeplasser og mindre omfangsrike boliger. Tunvirkningen er god og utformingen av husene med inngangspartier fra tunsiden skaper naturlige møtepunkter. Med enkle grep er disse rekkehusene gitt en tett-lav-kvalitet som ikke er så vanlig å ta vare på. Området er karakteristisk for denne periodenperioden. Opprinnelige farger mørke brun er være en del av dette. Området er tegnet av arkitekt Arne Børresen.

Skråfoto Hvitveisen boreerttslag



Verdivurdering
Et gjennomført godt og tidstypisk rekkehusområde med gode miljøkvaliteter. Opprinnelige bygningsvolumer i stor grad og bygningsdetaljer er intakt.

Utfordringer
I et veletablert borettslag vil det nesten alltid forekomme at noen ønsker å utvide sine leiligheter framfor å finne nytt sted å bo. Dette er sjelden tatt med som planlagt mulighet, og løsningsforslagene er ofte individuelle.

Hvitveisen borettslag fra 1972



Det er viktig å kunne standardisere noen typer og muligheter for utvidelse av for eksempel inngangspartier, stuer, verandaer og balkonger, som ikke går utover det helhetlige gode preget på området.

Det som her gjelder Hvitveisen borettslag, gjelder også områder i Orion, Sirius, og Oluf Melvolds gate som er merket verneklasse 3. Dette kan også gjelde andre tilsvarende gruppebebyggelser som ikke er spesielt omtalt i denne planen. Individuell fargeendring på hus i Hvitveisen, Oluf Melvolds gate og andre typiske enhetlige borettslag skal ikke forekomme.

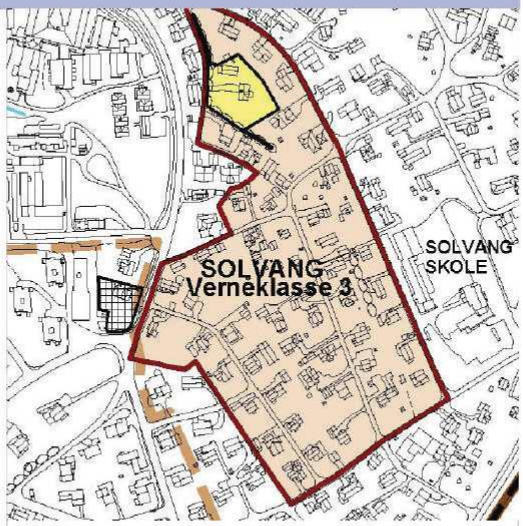


Sirius fra 1975

27. Solvang

området lå i Vang kommune inntil kommunesammenslåingen i 1991. Deler av gatenettet er bygd ut i samsvar med Sverre Pedersens Sommerfuglplan.

Solvang vokste frem som et boligområde for almuen. Det har mange boliger fra begynnelsen av 1900-tallet med forholdsvis små og enkle hus. Denne småskalabebyggelsen preger området fortsatt. Boligområdet Solvang fremstår som forholdsvis enhetlig og hermed vesentlige kulturmiljøkvaliteter. Enkelte av bygningene er bevaringsverdige i seg selv. Haugli skole ligger i Fribeten 6. Skolen ble bygget i 1865 og var en av Hedmarkens første skolebygg. 1897 ble Solvang skole lenger ned i bakken tatt i bruk. Fra den tid har Haugli skole vært brukt til bolig.



Utsnitt av kommunedelplan

Verneverdier
Strøkskarakteren ligger først og fremst i relativt helhetlige preg med eneboliger og relativt store hager. Verneklasse 3.

Utfordringer
Småskalabebyggelsen er svært sårbar for endringer i form av større nybygg og tilbygg. Det er derfor en utfordring å bevare områdets karakter i en tid med økte krav til boligkomfort og boligstørrelse. Ved utbygging viktig å holde bygningsvolumene på et moderat nivå, og å ta hensyn til den variasjon som finnes i dag mht. bygningenes utforming og plassering på tomtene. Feltutbygging og flerfamilieboliger bør derfor unngås



Flyfoto Solvang



Fribeten 6. opprinnelig Høgli skole bygget i 1865, foreslått regulert til bevaring

28. Dalsløkka

Utsnitt av kommunedelplan



Dalsløkka er et område preget av småskalabebyggelse. Dette området ble en del av Hamar kommune i 1946. I karakter, bygningsvolumer og byggestruktur har området noe til felles med Solvang.

Verneverdi

Enkelte bygninger fra begynnelsen av 1900-tallet har bevaringsverdi i seg selv, men i første rekke er det områdekarakteren som er verdt å bevare på Dalsløkka. Verneklasse 3.

Utfordringer

Småskalaen og det varierte preget kan lett bli endret ved utbygging i med økende behov for komfort og boligareal.

Skråfoto Dalsløkka



For å bevare områdekarakteren er det ved utbygging viktig å holde bygningsvolumene på et moderat nivå, og beholde den variasjon som finnes i dag mht. bygningenes utforming, tomtestruktur og plassering på tomtene. Fradeling i "eplehager", feltutbygging og flerfamiliehus skal unngås.

29. Snekkerstufeltet

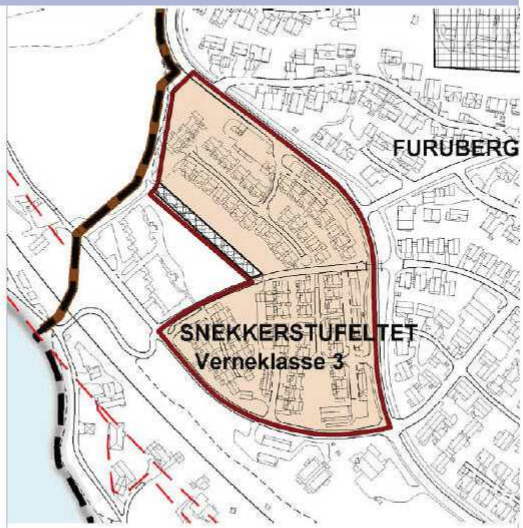
Snekkerstufeltet ble bygget som medielandsby til De olympiske leker i 1994. Bebyggelsen stod ferdig til skøyte-EM tidlig i 1993.

Utformningen og hustypene er et resultat av en arkitektkonkurranse som Hamar og Omegn boligbyggelag arrangerte. Husene har 3- roms og 5-roms leiligheter i ett eller to plan. Pga OL ble boligene sterkt subsidiert og var svært populære.
Snekkerstufeltet består av trehus. Etasjeskiller er i hulldekkeelementer i betong, som tilfredsstilte lyd- og brannkrav til forlegninger på en utmerket måte. Det var den gang var en utradisjonell måte å bygge på. Området ligger inntil steingjerder som er bevaringsverdige.

Verdivurdering
Snekkerstufeltet bør bevare sin sterke egenart og er tatt med i kulturminneplanen selv om det er av nyere dato i denne sammenheng.

Bebyggelsen er, ved siden av Vikingskipet og Nordlyshallen, et viktig minne om den delen av olympiaden som ble avholdt i Hamar. Verneklasse 3.

Utfordringer
Tettheten er stor. Det er derfor svært få muligheter for individuell tilpasning og ombygging. Terrasser, verandaer og uteboder er bygget på en god og funksjonell måte, og individuelle endringer og husfarge skal ikke tillates.



Utsnitt av kommunedelplan



Skråfoto Snekkerstufeltet



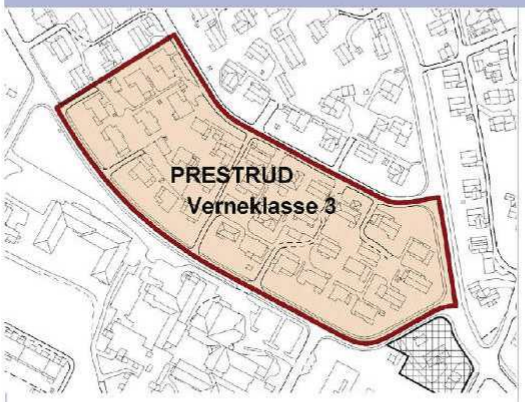
Husrekke med ulike energiløsninger Tegnet av arkitekt Kai Slagsvold Hekne.



Snekkerstufeltet fra 1993, foto 2007

30. Prestrud

Utsnitt av kommunedelplan



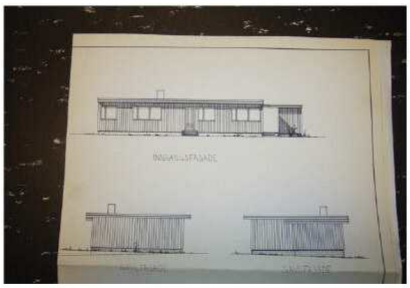
Skråfoto Presrrud



Endret
reguleringsplan i 1981 – slik det ble bygget



Moelvenhus fra
1968



Bilde
av et typisk Moelvenhus tatt i 2007



Prestrud ble innlemmet i Hamar kommune ved grenseregulering 1. juli 1947. Arkitektkonkurransen i 1966 ga grunnlag for utforming og regulering av hele Hamar vest, med offentlig vegnett til skole, barnehage, lekefelt, bydelssenter og Mjøsa uten å krysse kjøretrafikk i plan. Boligblokker skulle ikke bygges over 4 etasjer. Store områder ble avsatt til rekkehus. Eneboligtomter ble også regulert inn i samme område. Reguleringsplanen "Revolverplanen" ble helhetlig gjennomført. Ferdighusfirmaer med eneboliger hadde begynt å få en stor markedsandel på denne tiden.

Verdivurdering

Deler av området som As Moelven bruk bygget ut i 1968, har fortsatt sitt karakteristiske preg. Mange hus er utvidet i den opprinnelige stil med flate tak. I det svakt hellende terrenget mot vest har den lave høyden med flate tak stor betydning for utsikt og solforhold. Verneklasse 3.

Utfordringer

Største utfordring er å ta vare på lekeplassene inni kvartalet og at det ikke bør tillates saltak eller andre takoppbygg i den delen av området som fortsatt har sitt opprinnelige preg fra denne pionertiden innen ferdighusproduksjonen.

31. Gul liste

Hamar kommunes Gul liste er en oversikt over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer foreløpig innenfor byvekstgrensen. I Gul liste er det foreløpig registrert flest bygninger og bygningsmiljøer. I noen områder som for eksempel Briskebyen, Holset og Storhamar er listen mangelfull.
Gul liste gir ikke det fulle og hele bildet av Hamars verneverdier og listen må ikke tolkes dithen at bare registrerte kulturminner- og miljøer har antikvarisk verneverdi. Fullstendig gjennomgang av SEFRAK registrering er pt ikke gjort i Hamar. Holdninger til hva som er verneverdig endrer seg over tid, og listen er derfor i kontinuerlig endring og ajourføres fortløpende, både med tilføyelser og strykninger.

I sin nåværende form foreligger "listen" som database og objektene er tegnet inn på digitalt kartverk. Den er et nyttig og effektivt redskap til informasjon blant annet overfor eiere, tiltakshavere og planleggere.

Ca. 450 er i Hamar eiendommer er per august 2011 oppført på Gul liste. (Da er ikke alle bygninger som er regulert til spesialområde for bevaring medregnet.)

Konsekvensene av å stå på Gul liste avhenger av hvilken vernekategori kulturminnet er plassert i, vist på planen. Vernekategoriene kan synes mange, men kan deles inn i tre hovedkategorier. I tillegg kommer de objektene som er enten formelt fredet eller formelt vernet, reguler til bevaring eller de som er vurdert som bevaringsverdige i denne kommunedelplanen med hensynsone kulturminne og egen bestemmelser.

Forslag om nyoppføringer eller strykninger i Gul liste skal være skriftlig begrunnet og dokumentert. Eiere blir skriftlig informert dersom eiendommen blir oppført i Gul liste, ved større listeføringer benyttes kunngjøringer.

32. Kommunedelplan. Bestemmelser

Generelle bestemmelser

§1 Gyldighet

1.1 Bestemmelsene i denne kommunedelplanen gjelder i tillegg til de vedtatte bestemmelser i Kommuneplanens arealdel, datert 6.4.2005 og ny kommuneplan som vedtas i 2011. Plankarter er en utdyping avdenne kommuneplanens temakart for ensartede områder, kulturminner og kulturmiljøer. Arealbruken (bolig, kontor, næring osv.) fremgår av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Sentrum, datert 14.06.1995.
Bevaringsplan fra 1989 gjelder i sin helhet. Alle bevaringsverdige hus er tatt inn i Gul liste.
1.2 Tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner innenfor planområdet opprettholdes. Dersom det er motstrid mellom denne plan og tidligere vedtatte planer, gjelder denne planen foran tidligere vedtak, jfr. pbl. § 20-6. Kulturminneloven gjelder uavkortet innen planområdet. Eiendommer som allerede er frede, båndlagt eller regulert til spesialområde / hensynsone, skal beholde sin nåværende status.

§2 Generelle bestemmelser

2.1 Planens bestemmelser §3, §4 og §5 gjelder for de områder som er vist på kommunedelplanen, datert Hamar 1.8.2011 og illustrasjon begge senest revidert 5.9.2011 etter kommunestyre 31.8.2011.
Områdene er delt inn i tre klasser:

- Verneklasse 1 gjelder for områder med høy bevaringsverdi
- Verneklasse 2 gjelder for områder med middels bevaringsverdi
- Verneklasse 3 gjelder for områder med strøksverdi
- Hamar sentrum (område for kommunedelplan sentrum).
- For enkeltstående bevaringsverdige bygninger (gule), i og utenfor disse verneklassene gjelder § 5.

2.2 Plankrav:
For tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-2 ,som er i strid med disse planbestemmelsenes § 3-§ 5, kan det ikke gis tillatelse før tiltaket inngår i reguleringsplan. Det skal utarbeides reguleringsplan for alle større tiltak jfr. pbl. § 12-1.
De antikvariske forholdene skal vies særskilt oppmerksomhet i planen, og konsekvensene for det helhetlige miljøet omkring eiendommen skal dokumenteres.
Dersom gjennomføring av planen forutsetter riving av eksisterende bygning som det knytter seg kulturminneverdier til, skal det godtgjøres at den samfunnsmessige verdien av det nye tiltaket overstiger de samfunnsmessige ulempene som tap av bygningen som enkeltobjekt og som hele eller deler av kulturmiljøet utgjør. Dokumentasjon skal forelegges for uttalelse fra kulturminnemyndighetene før iverksettelse.
2.3 Verneverdig bebyggelse skal i utgangspunktet ikke tillates endret. Tilbakeføring skal som hovedregel gjøres med grunnlag i historisk dokunentasjon. Tilbygg skal underordne seg hovedbygget i volum og utforming. Tilbygg og/eller ombygging av andre større bygninger og anlegg må sees i en helhetlig arkitektonisk sammenheng og tilpasses omgivelsene.
2.4 For tiltak på SEFRAK – registrerte hus som ikke regnes som vanlig vedlikehold og som er meldepliktig skal kommunen innhente uttalelse fra kulturminnemyndighetene.
2.5 Tiltak på bevaringsverdige bygninger og anlegg (gule) skal forelegges kulturminnemyndighetene for uttalelse før iverksettelse.

Byggeområde med formål bevaring
§3 Felles bestemmelser for områder i verneklasse 1, 2, 3 og Hamar sentrum.

3.1 Innenfor disse områdene skal bygningenes og strøkets karakteristiske preg videreføres. Dette gjelder bygningsvolumer, tomtestruktur, typiske hageanlegg og andre detaljer. Dette gjelder også uthusbygninger, skjul, garasjer og andre mindre tiltak

på eiendommen inkl materialvalg og fargesetting, områdets typiske fargesetting, tradisjoner og bygningenes stilart med mer. Feltutbygging for mer enn to boenheter tillates ikke.
På eiendommer innenfor planområdet, som ikke er avmerket som bevaringsverdige (gule), kan det tillates tilbygg og nybygg, forutsatt at de gis en plassering og utforming som er i tråd med områdets karakteristiske trekk m.h.t. utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten. Feltutbygginger og hus for mer enn to boenheter tilates ikke.
Innenfor området som omfatter kvadraturen skal det være en målestokk med hensyn til fasadelengder, detaljering og høyder som understøtter den historiske bebyggelsen.

§4 Bestemmelser for enkeltstående bevaringsverdige bygninger (gule) med tilhørende hage/eiendom og bygningsgrupper i verneklasse 1 og Hamar sentrum.
4.1 På eiendommer med bygninger som er avmerket som bevaringsverdige (gule), er tilbygg, nybygg, riving eller vesentlige eksteriørmessige endringer ikke tillatt uten at eiendommen inngår i reguleringsplan, jfr. § 2.2. Bestemmelsen gjelder også uthusbygninger, skjul, garasjer og andre mindre tiltak på eiendommen.
4.2 Sentrum, med sin opprinnelige kvadratur og åpne gater, skal bevares.

§5 Felles bestemmelser for enkeltstående bevaringsverdige bygninger (gule) med tilhørende hage/eiendom og bygningsgrupper i verneklasse 2 og 3, og for enkeltstående bevaringsverdige bygninger som ligger utenfor sentrum og verneklasseområder.
5.1 På eiendommer med bygninger som er avmerket som bevaringsverdige (gule), er riving, nybygg, eller tilbygg over 20 m2 BRA ikke tillatt uten at eiendommen inngår i reguleringsplan, jfr. § 2.2. Forbudet gjelder også uthusbygninger, skjul, garasjer og andre mindre tiltak på eiendommen. Nybygg og tilbygg mindre enn 20 m2 BRA kan tillates, dersom de gis en plassering og utforming som er i tråd med de eksisterende bygningenes karakteristiske trekk m.h.t. utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten. Bruksareal (BRA) måles i samsvar med Miljøverndepartementets veileder om grad av unytting T – 1459. Kjellerareal regnes ikke med i BRA.

Kulturminner
er framtidas hukommelse



For å forstå sin
samtid må man
k j e n n e h i s t o r i e n .
Kulturminner er ikke bare
minner som forteller om
tider som er forbi. Sporene
som generasjonene før oss
har satt, bør også få oss til
å tenke på f ramtida.
Hvordan kommer framtidas
nordmenn til å huske oss?
Hvordan ønsker vi at våre
etterkommere skal tenke på
vår generasjon? Og hva kan
vi gjøre for å bevare viktige
av t r y k k av vår tid?
Spørsmålet om hva som
identifiserer oss som folk og
nasjon er viktig i arbeidet
med kulturminnevern.

Kulturminister Trond Giske 2009

Hamar kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/7268
Adresse: Håkon Håkonsons gate 4A
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Friområder
- Badeområde
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Område med flomfare

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Kombinert næring og tjenesteyting
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Trase for jernbane
- Parkeringsplasser
- Vegetasjonsskjerm

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

HAMAR

KOMMUNEPLAN
2018-2030

AREALDEL

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



STØRST VED MJØSA

Størst ved Mjøsa.
Midt i landet.
Hamar speiler seg i vannet.
Saga-Norges yngste datter.
Vekst og vår og barnelatter.
Velbygd, hvit og trygg du hviler
Hamar – der hvor Norge smiler.

Rolf Jacobsen 1989 – fra femte utgave av Samlede dikt, 1999.



Design/oppsett:
Ferskvann reklamebyrå

Trykk:
Mjøsanker

Foto:
Ferskvann Reklamebyrå, Fredrik Garshol,
Lars Martin Bøe, Skyphoto, Hamar Arbeiderblad,
Bård Eivind Bratlie

Hamar mot 2030

Aldri har verden forandret seg raskere. Aldri har det vært vanskeligere å lage planer for framtiden. Aldri har det skjedd større og mer gjennomgripende teknologiske endringer som endrer hverdagen vår både hjemme og på jobb.



Hamar er en liten del av verden, men resten av verden kommer stadig nærmere oss. Både vi og verden står overfor store klima-utfordringer og økte sosiale forskjeller. De politiske spenningene internasjonalt øker. Vi er heldige som bor i en kommune som Hamar.

Da Hamar ble etablert i 1849, vokste byen gjennom å utnytte mulighetene for handel og utvikling i den nære regionen. Med jernbaneutbyggingen på andre del av 1800-tallet ble markedet både for varer, tjenester og menneskelig kontakt drastisk utvidet. Med dobbeltsporet jernbane, firefelts motorveg og under en times reiseavstand til Oslo, blir Hamars tilhørighet grunnleggende forandret. Vi blir en del av Oslo-regionen i tillegg til Innlandet. Det kan gi oss flere innbyggere, og vi vil legge til rette for at disse både jobber i og bidrar til å utvikle kommunen vår.

Kommunens samfunnsdel trekker opp 5 hovedmål for utviklingen mot 2030:

- I 2030 er Hamar den viktigste byen i og for Innlandet.
- I 2030 er Hamar en kunnskapsby med ledende utdanningstilbud, rikt næringsliv og stor innovasjonskraft.
- I 2030 er Hamar en bærekraftig kommune, hvor det er lett å leve miljøvennlig.
- I 2030 er Hamar en av landets beste kommuner for barn og ungdom.
- I 2030 er Hamar en trygg og inkluderende kommune med rom for alle.

En hovedutfordring knyttet til arealplanlegging i Hamar kommune, er å legge til rette for at de som ønsker å bo her kan finne seg en bolig etter sitt behov. Vi vil legge til rette for en befolkningsøkning på 1 – 1,5 % per år, og det betyr at det må bygges 200-250 nye boliger per år i kommuneplanperioden. Denne planen legger rammene for at vi kan nå det målet. I tillegg til å legge til rette for flere boliger, og ulike typer boliger, må vi planlegge for at de som bor her opplever livskvalitet, og at vår livsstil er bærekraftig.

Vi kan være stolte over hva Hamar har fått til de siste ti årene. Vi har fulgt visjonen om å gjøre Hamar til det mest attraktive boområdet i Innlandet, og vi har satset på barn og unge. Dialog og medvirkning har vært viktig for oss, og det skal det fortsatt være. Vi trenger mer samhandling med både fylket og andre kommuner, og mellom kommunen, næringslivet og innbyggerne. Vi trenger en felles forståelse av utfordringene våre, og vi må sammen se hvor mulighetene ligger og i hvilken retning lokalsamfunnet skal utvikle seg. Vi vil bygge Hamar sammen med deg som innbygger.

Einar Busterud
ordfører

Bjørn Gudbjørgsrud
rådmann

Innhold

1 Krav om regulering og forholdet til eldre reguleringsplaner og kommunedelplaner	**7**
1.01 Større planarbeider og krav om områderegulering	7
1.02 Krav om reguleringsplan	7
1.03 Forholdet til eldre kommunedelplaner	8
1.04 Forholdet til eldre reguleringsplaner	8
2 Generelle bestemmelser og retningslinjer	**9**
2.01 Utbyggingsavtaler	9
2.02 Rekkefølgekrav	10
2.03 Krav om medvirkning	10
2.04 Krav om registrering og analyse for å ivareta områdekvalitet	10
2.05 Lokalisering av virksomheter – generelt	11
2.06 Handel og kjøpesentergrense	11
2.07 Naturverdier og grønnstruktur	12
2.08 Arealer for barnehager og skoler	12
2.09 Arealer for lek og rekreasjon	12
2.10 Kulturminner og kulturmiljøer	14
2.11 Kunst og kultur	15
2.12 Krav til løsninger for vann og avløp og overvannshåndtering	15
2.13 Krav til løsninger for veg og transport	16
2.14 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger	16
2.15 Radonsikring	17
2.16 Støy og luftkvalitet	17
2.17 Byggegrenser	17
2.18 Energi og fjernvarme	18
2.19 Grad av utnytting	19
2.20 Universell utforming	19
2.21 Rivingstomter og midlertidig bruk av arealer	20
2.22 Fast forankring og lagring av båter, husbåter med videre ved Mjøsa	20
2.23 Tekniske anlegg, herunder elektroniske kommunikasjonsanlegg og trafokiosker	20
2.24 Forholdet til jordvernloven og gjenbruk av matjord	21
2.25 Bruksendring og riving av bolig (PBL § 31-6)	21
2.26 Krav om parkeringsarealer for bil og sykkel	21
2.27 Estetikk, arkitektur og byform	21
2.28 Skilt og reklame	21
3 Boligbebyggelse	**22**
3.01 Generelle bestemmelser for boligbebyggelse	22
3.02 Fortetting, inkludert påbygg og tilbygg	23
3.03 Spesielle krav til de enkelte boligområdene	24
4 Fritidsbebyggelse	**27**
4.01 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse	27
4.02 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard A	29
4.03 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard B	29
5 Sentrumsformål og bybebyggelse	**30**
6 Offentlig eller privat tjenesteyting	**32**
7 Fritids- og turistformål	**32**
8 Råstoffutvinning	**33**
9 Næringsbebyggelse (forretning, kontor, hotell, bevertning, industri, lager)	**34**
10 Grav- og urnelund	**36**
11 Idrettsanlegg	**36**
12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	**36**
13 Samferdsel	**37**

14 Grønnstruktur **39**
15 Grønnstruktur med bebyggelse **40**
16 Landbruks-, natur- og friluftsområder **40**
16.1 Generelle bestemmelser 40
16.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder med spredt boligbebyggelse 41
16.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder med spredt næringsbebyggelse 42
16.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder med spredt fritidsbebyggelse (seterområder) 43
17 Bruk og vern av sjø og vassdrag **44**
17.1 Friluftsområde - badeområde 44
17.2 Båthavn 44
18 Bestemmelsesområder **44**
19 Hensynssoner **45**
19.1 Sikringssone 45
19.2 Støysoner 45
19.3 Faresoner 45
19.4 Sone med særlige krav til infrastruktur (H410) 46
19.5 Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø 46
19.6 Sone for båndlegging 48
19.7 Sone for planoppfølging 48

VEDLEGG: **49**
Vedlegg 1 - Parkering **50**
Vedlegg 2 - Estetikk, arkitektur og byform **54**
Vedlegg 3 - Skilt- og reklameinnretninger **60**
Vedlegg 4 - Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel **64**

Hensikten med kommuneplanens arealdel

Arealdelen med bestemmelser skal sikre en bærekraftig utvikling i Hamar kommune. Arealdisponeringen skal være i tråd med målene i Kommuneplanens samfunnsdel og Samordnet miljø- areal- og transportplan for Hamarregionen (SMAT-planen).

Hovedformålet med arealplanen er å sikre bosetting og aktivitet i hele kommunen, forsterke tettstedene, prioritere bygging av boliger, og særlig boliger egnet for barnefamilier.

Planbestemmelser er vist med farget bakgrunn

Annen tekst er retningslinjer til planen.
Henvisninger til hjemmel for bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven dersom annet ikke er presisert.

Innledning

Plan- og bygningsloven sier at alle kommuner skal ha kommuneplaner å styre etter.

Kommuneplanen for Hamar består av

- samfunnsdel med langsiktig arealstrategi
- arealdel med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser og retningslinjer.

Alle plandokumenter og kart finner du på kommunens nettsider www.hamar.kommune.no under Planer.

Kommuneplankartet finnes i pdf-format i to forskjellige målestokker og kartutsnitt:

- Hele kommunen i målestokk 1: 50 000 (liten detaljeringsgrad)
- Sentrale områder (inkludert Ingeberg og Hjellum) i målestokk 1:10 000 (høy detaljeringsgrad).

I disse kartene vises arealbruk, men ikke alle hensynssoner. Hensynssoner er obs-områder hvor det må tas spesielle hensyn, for eksempel på grunn av bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer, flomsoner, forurenset grunn, viktige artsforekomster, viktige friluftslivsområder og kulturlandskapsområder, støy eller lignende.

Husk at du kan gå inn i kommunens karttjeneste, www.hedemarkenkart.no og finne kommuneplankartet der, med mulighet til å zoome inn på det området du er interessert i og skru på kartlag med hensynssoner.

For noen deler av kommunen finner det mer detaljerte reguleringsplaner som styrer arealbruken. Der hvor reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel, vises det på kommuneplankartet med skravur over hvit bakgrunn. Hvis du er usikker på hvilken plan som gjelder, så ta kontakt med kommunen.

Arealdelen har rettsvirkning. Det vil si at den fungerer som en slags lokal lov.
Dersom noen vil bygge eller gjøre et tiltak som ikke er i tråd med planen, må de søke om dispensasjon.

Hamar kommune har som mål at innbyggerne skal kjenne sin kommune og delta i og påvirke planprosessene. Du er velkommen til å ta kontakt med oss med spørsmål eller innspill!

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret i møter
30. mai 2018, sak 42/18 og 20. juni 2018, sak 76/18.

1 Krav om regulering og forholdet til eldre reguleringsplaner og kommunedelplaner





1.01 Større planarbeider og krav om områderegulering
(§§ 11-8 punkt e og 11-9 punkt 8)

For følgende områder skal det foreligge områderegulering eller planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) før detaljregulering kan vedtas:
- Ingeberg
- Midtstranda
- Tjuvholmen
- Stavsberg, inkl områdene B13, B14, B15 og eksisterende boligarealer som ikke er utbygd.

Det kan være aktuelt å kreve områderegulering for flere områder enn de som er nevnt.

1.02 Krav om reguleringsplan
(§ 11-9 punkt 1)

Reguleringsplan kreves for alle områder vist som framtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplankartet, med unntak av B1Grubhol, B18 Vestre Alu og BOP1 og BOP2 barnehage. Det kreves ikke reguleringsplan for deling og tiltak for å sikre eller gi tilgang til offentlige friområder.

For Fuglsethtomta og Storhamarsenteret kreves ny reguleringsplan/regulerings-endring før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak.

For øvrig vil det kreves regulering for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningslovens § 12-1. Dette betyr at det vil kunne kreves regulering der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg
- vil ha vesentlig betydning for omgivelsene,
- berører mange interessenter,
- har betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk,
- er i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,
- trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring i henhold til bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform.

For eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse kreves det regulering ved planlegging av adkomstveger eller fortetting.

Det skal ikke kreves reguleringsplan for mindre arbeider og endringer som
- har liten betydning for omgivelsene,
- berører få interessenter,
- ikke har betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk,
- er i samsvar med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,
- er i samsvar med kommunens bestemmelser og retningslinjer om estetikk, arkitektur og byform.

Krav til reguleringsplan for tiltak som berører gul liste eller område regulert til bevaring i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2011), jf § 2.2, 4 og 5 i nevnte plan kan fravikes for mindre tiltak der intensjonen ved kravet om regulering kan ivaretas i byggesaken.

1.03 Forholdet til eldre kommunedelplaner
(§ 1-5)

Følgende kommunedelplaner, som er eldre enn kommuneplanen, utfyller kommuneplanen der det ikke er motstrid og på punkter der kommuneplanen er taus. Dette gjelder inntil planene evt oppheves eller revideres.

Kommunedelplan for Sentrum, vedtatt 14. juli 1995
Kommunedelplan for Strandsonen, vedtatt 25. juni 2003
Kommunedelplanen for Vang allmenning, vedtatt 2. mars 2005
Kommunedelplan for Stavsberg, vedtatt 28. februar 2007
Kommunedelplan for Sørøstre bydeler, vedtatt 13. juni 2007
Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, vedtatt 31. august 2011
Kommunedelplan for E6, vedtatt 23. april 2013
Kommunedelplan for Hjellum, vedtatt 29.oktober 2014

1.04 Forholdet til eldre reguleringsplaner
(§ 1-5 og §11-8 punkt f)

Eldre reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er listet opp i vedlegg 4 og er vist på /kommuneplankartet som hensynssone.

Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer (punkt 2) og hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer (punkt 19) supplerer eldre reguleringsplaner på tema hvor reguleringsplanen er taus.

Eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i vedlegg 4 skal gjennomgås med tanke på mulig oppheving eller endring av plan. For disse planene vil kommuneplanen gå foran ved eventuell motstrid, jfr. Pbl § 1-5. Der reguleringsplanen har satt en høyere utnyttingsgrad enn den generelle bestemmelsen i kommuneplanen, vil grensen i reguleringsplanen likevel gjelde.



Byplan
fra 1848.



2 Generelle bestemmelser og retningslinjer

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

2.01 Utbyggingsavtaler

(§ 11-9 punkt 2)

Det må påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur, samt forsvaret. Behov for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av planarbeid.

Utbyggingsavtalen vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklaring av rettighet til grunn. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak kan være miljø- og kulturtiltak, organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og utbyggingstakt. I alle større utbyggingsområder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav om bygningers utforming.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.



Reguleringsplan regulerer de fysiske realitetene som innhold og kvalitet og sikrer gjennomføring ved utforming av rekkefølgebestemmelser. Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen.

Følgende dokumenter legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av infrastrukturtiltak som hovedveger, hovedanlegg for vann og avløp, energi og grønnstruktur: Kommuneplan med geografiske delplanområder, veg og transportplan, hovedplan for vann og avløp, boligplan, handlings- og økonomiplan, retningslinje for graving i friområder og retningslinje for graving i offentlig veg.

2.02 Rekkefølgekrav
(§ 11-9 punkt 4)

Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert eller er sikret at vil bli etablert. Dette omfatter blant annet:

- Kjøreveg, parkering, trafikksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering (jf teknisk forskrift)
- Løsning for gående og syklende mellom bolig og areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum.
- Løsning for gående og syklende fra virksomhets hovedinngang og til offentlig parkeringsplass/besøksparkering og til offentlig veg/gangveg.
- Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannslokking,
- Areal for lek og rekreasjon.
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner m.v.)

Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre tilstrekkelig kvalitet og oppnåelse av overordnede målsetninger.

Hva som anses som nødvendig fastsettes i reguleringsplanen. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene. Rekkefølgebestemmelsene bør avklare muligheten for trinnvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggs formål.

Det stilles ikke rekkefølgekrav for å sikre etablering av "sosial infrastruktur" som barnehage, skole og sykehjem såfremt dette ikke er presisert for enkeltområder i kommuneplanen for Hamar.



2.03 Krav om medvirkning
(§§ 11-9 punkt 8 og 5-1)

Den som fremmer planforslag skal kunne dokumentere at kravene til medvirkning etter plan og bygningsloven er ivaretatt.

Den som fremmer planforslag skal i en tidlig fase legge til rette for medvirkning fra berørte grupper. Målgrupper for medvirkning kan være barn og ungdom, beboere, grupper med spesielle behov, grunneiere, utviklings- og næringsaktører, offentlige og halvoffentlige etater m.v.

2.04 Krav om registrering og analyse for å ivareta områdekvalitet
(§ 11-9 punkt 7 og 8)

Den som planlegger å bygge eller regulere skal først registrere og analysere området for å finne:

- Hvilke områdestrukturer (for eksempel bebyggelse, tomteinndeling, veg- parkering- og grønnstruktur) det kan bygges videre på.
- Hvordan ny bebyggelse kan bidra til bedre struktur og helhet.
- Om det er automatisk fredete eller vedtaksfredete kulturminner, annen kulturhistorisk bevaringsverdig bebyggelse, bevaringsverdige hager eller andre bevaringsverdige kulturminner i området som kan inngå som en ressurs for området.
- Om det er etablerte og offentlig brukte lekeområder, grønne områder, stier eller adkomstveger til grøntområder, og tilgang til lekeplasser og friområder i området.
- Om det er spesielle naturområder som kan ha betydning for biologisk mangfold.
- Om det er bekker eller fordrøyningsarealer for overvann innenfor planområdet.

2.05 Lokalisering av virksomheter – generelt
(§ 11-9 punkt 8)

Det skal dokumenteres at lokalisering av planlagt virksomhet ikke bidrar til unødig miljøbelastning. Det skal spesielt vurderes konsekvenser vedr. klimagassutslipp og klimatilpasning, transport, støy, lokal luftkvalitet, parkering, trafikksikkerhet og estetikk.

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 detaljvarehandel 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 næringer er salg av plasskrevende varer som biler og byggevare.
C. Virksomheter med lav arbeidsplassintensitet, høyt transportbehov og som kan innebære støy eller andre miljøutfordringer lokaliseres med avstand til tettsted og nær fjernveg. Eksempel på slike virksomheter er produksjoner med behov for mye lagringsplass utendørs og tyngre industriell produksjon.

Nærservice, som butikk og barnehager, bør lokaliseres sentralt i boområdet som skal dekkes og innen gangavstand for flest mulig.

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.

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.



2.06 Handel og kjøpesentergrense
(§§ 11-9 punkt 5 og 11-10)

Nyetablering eller utvidelse av kjøpesenter, enkeltforretning eller flere forretninger til samlet klimatisert sone med bruttoareal over 3000 m2 tillates bare innenfor kjøpesentergrense vist på kartet. Unntak gjelder for plasskrevende varer som for eksempel hagesenter, hvitevarer, brunevarer, møbler, bygningsmaterialer og biler.



Hamar sentrum skal være kommunens og regionens tyngdepunkt for handel og kulturvirksomheter. I sentrum er det fri etablering av handel og service.

I bydelssenter på Storhamar kan forretning eller kjøpesenter med bruttoareal ut over 3000m^2 vurderes gjennom reguleringsplan. Forretningsareal skal fastsettes i reguleringsplan og tilpasses områdets funksjon som bydelssenter og befolkningsgrunnlaget i området.

Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende (motorkjøretøy, trelast og større byggevarer, planteskole, møbler, hagesenter m.m.) bør lokaliseres utenfor bykjernen langs hovedvegnettet.

Det vises ellers til bestemmelser i samordnet miljø-, areal- og transportplan for Hamarregionen (SMAT) og til statlig bestemmelse om kjøpesenteretableringer.



2.07 Naturverdier og grønnstruktur

(§ 11-9 punkt 6)

Alleer er karakteristisk for Hamar, og skal bevares og videreføres. Alleer skal utformes med en ensartet standard, som gir helhet, sammenheng og gjenkjennelse.

Furutrær langs Mjøsstranda er også karakteristisk for Hamar og skal, med mindre særlige forhold tilsier annet, bevares og reetableres slik at landskapskvalitetene og karakteren ivaretas.

Se også bestemmelser for områder som er avsatt til grønnstruktur, punkt 14.
I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare naturpregede områder på en slik måte at hensynet til biologisk mangfold, lek og rekreasjon ivaretas. Fortetting skal ikke forårsake vesentlig reduksjon av reell eller regulert grønnstruktur og tilgjengelighet til denne.

Kantvegetasjon skal bevares langs vassdrag. Allmennheten skal sikres tilgang til strandsonen så langt det kan forsvares ut fra et mål om å ivareta hensyn til biologisk mangfold.

2.08 Arealer for barnehager og skoler

(§ 11-9 punkt 5)

Barnehager

Minste uteoppholdsareal (MUA) for nye heltidsbarnehager skal være minst 50 m^2 pr. barn, men minst 30 m^2 der det etter kommunens skjønn er tilstrekkelig adgang til offentlig friområde egnet for lek i direkte tilknytning til barnehagen. Uteområdet skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest utstedes.

Ved reguleringsplan for mer enn 50 boliger må behov for barnehagetomt avklares. Barnehagens uteareal bør ha variert terreng og eksisterende vegetasjon på tomta bør bevares. Sammen med søknad om tiltak for etablering av barnehage skal det utarbeides en faglig forsvarlig plan for opparbeidelse og bruk av utearealene.

Skoler

Minste uteoppholdsareal (MUA) for nye grunnskoler skal være minst 50 m2 uteareal per elev[1]. Mindre areal kan aksepteres der det etter kommunens skjønn er tilstrekkelig adgang til offentlig friområde egnet for lek i direkte tilknytning til skolen. Uteområdet skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest utstedes.



Skolens uteareal bør ha variert terreng og vegetasjon og legges til rette for mange ulike utendørs aktiviteter, samvær og undervisning. Standardnormene i IS-1130, rapport fra Sosial- og helsedirektoratet 2003, eller de til enhver tid gjeldende normer, skal være retningsgivende for størrelse og lokalisering av skolens uteareal.

2.09 Arealer for lek og rekreasjon

(§11-9 punkt 6)

a) Generelt

Alle leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks. 55 dBA), solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Der det ikke er tilstrekkelig areal for både lek og parkering skal areal for lek prioriteres.

I reguleringsplaner som omfatter nye eller eksisterende boliger skal dekning av sentralt rekreasjonsområde og kvartalslekeplass for området dokumenteres. Det skal redegjøres for hvordan eventuell mangel på slike områder skal løses. Lekeplassene og atkomster til disse skal være etablert før ferdigattest utstedes. Eventuelt kan krav om dette stilles i brukstillatelsen.

[1] Jf. anbefaling fra sosial- og helsedirektoratet

Lekeplasser og friområder bør sikres sentral plassering og være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra alle boliger de skal dekke. Områdene må egne seg for variert lek på ulike årstider og skal planlegges slik at barn og voksne med ulike behov kan fungere i positivt samspill. Naturlig vegetasjon bør sikres og tas vare på som del av anlegget. Lekeplasser bør utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for alle uansett funksjonsnivå. For øvrig gjelder statlige retningslinjer i rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.
Arealer for utendørs rekreasjon bør også sikres i områder hvor mange mennesker oppholder seg, for eksempel i tilknytning til samling av mange arbeidsplasser, handelsområder, idrettsarenaer og lignende.

b) Krav til leke- og rekreasjonsarealer for nye boligområder

Kvartalslekeplasser skal være på min. 2 daa og ikke ligge mer enn 150 meter fra bolig. Kvartalslekeplass skal etableres i tettbebyggelse med mer enn 10 boliger. I bybebyggelse med høy tetthet aksepteres mindre areal, men det bør ikke være mindre enn 25 m^2 pr. bolig. Kvartalslekeplass skal ligge på bakkeplan. Områder over bygning i skrånende terreng kan vurderes dersom de er i flukt med bakkenivå på en side og dersom områdekvalitet og gode adkomster sikres.

Større rekreasjonsområder skal i by- og tettbebyggelse være tilgjengelig innen 400 meter fra bolig. Områdene skal være minimum 6 daa og ligge på bakkeplan. Områder over bygning i skrånende terreng kan vurderes dersom de er i flukt med bakkenivå på en side og dersom områdekvalitet og gode adkomster sikres. Egnede arealer for større rekreasjonsområder skal lokaliseres før boliger og veger plasseres.



Uteoppholdsareal ved bolig bør ikke ligge lenger enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller på privat fellesareal. Se bestemmelser i punkt 3.

Kvartalslekeplasser er områder som er offentlig tilgjengelig for felles opphold, rekreasjon og lek. Kvartalslekeplasser bør ha sol på minst halvparten av arealet ved jevndøgn kl 15.00, og 2/3 av området bør ikke være brattere enn 1:3. Plassen bør ha lekeredskaper og bord med benker. Det kan ikke aksepteres at mindre barn må krysse hovedveg eller samleveg for å komme til kvartalslekeplass.

Større rekreasjonsområder er områder som er offentlig tilgjengelig for felles opphold, rekreasjon og lek. Større rekreasjonsområder bør ha variert terreng og vegetasjon og gi mulighet for allsidige aktiviteter som ikke kan innpasses på mindre lekeplasser, for eksempel akebakker, ballfelt, byggelekeplasser, plaskedam, toaletter og leskur. Det bør finnes ballfelt og det bør kunne legge skøyteis om vinteren.

Større rekreasjonsområder vil også kunne fungere som kvartalslekeplass dersom områdene har tilfredsstillende kvaliteter og nærhet i forhold til kravene for kvartals-lekeplass. Gatetun uten gjennomkjøring, med innslag av trær og lekeapparater, kan regnes som kvartalslekeplass i områder hvor det er vanskelig å løse arealbehovet på annen måte.

Eierskap og avtale om drift av kvartalslekeplasser bør avklares i forbindelse med regulering. Det er vanlig at drift ivaretas av tilhørende boenheter i et område eller gjennom velforening, med mulighet for tilskudd fra kommunen.

c) Lekeplasskrav ved fortetting

Ved fortetting skal det tilstrebes samme lekeplasstetthet og samme kvaliteter på lekeplassene som forutsatt for nye boligområder, men kvartalslekeplass kan aksepteres ned til 0,5 daa dersom området har gode lekekvaliteter. Dersom kravet til kvartalslekeplass ikke er mulig å løse, tillates ikke fortetting med mindre det kan avsettes min. 250 m^2 privat uteoppholdsareal per boenhet. Ved fortetting med flere boenheter som har felles uteareal gjelder et tillegg på 100 m2 per boenhet for bolig nr 2, 3 osv, slik at 4 boenheter vil utløse minstekrav om 550 m2 felles privat uteareal.





Det er et mål å etablere flere boliger i sentrum. For å oppnå dette kan kommunen etter en nærmere vurdering og under visse forutsetninger fravike kravet om trafikksikker tilgang til kvartalslekeplass innenfor kvartalsstrukturen i sentrum. For fortetting i sentrum forutsettes det likevel at bakgård eller tak kan benyttes som uteoppholdsareal med gode oppholdskvaliteter og lekemuligheter. Lekeplassdekning skal i en slik sammenheng prioriteres framfor parkering i gårdsrom, jf. punkt 2.09 a).

2.10 Kulturminner og kulturmiljøer

(§11-9 punkt 7 samt kulturminnelovens §§ 8, 9, 11a, 15a, 19, 20 og 25.)

Tiltak som kan berøre fredet eller bevaringsverdig kulturminne (riving, bruksendring, fasadeendringer, tilbygg, påbygg, inngrep i grunnen m.m., jf. plan- og bygningsloven § 20-1 og 20-2 og 20-3), skal oversendes kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) for uttalelse, evt. for godkjenning/dispensasjon dersom det er snakk om fredet kulturminne.

Det middelalderske byanlegget Hamarkaupangen er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet. Tiltak skal ikke endre eller forringe de arkitektoniske-, historiske- eller kulturelle verdier som knytter seg til bygning eller kulturmiljø. I møtet mellom gammel og ny bebyggelse i hensynssoner må en forholde seg til enkeltbygninger og kulturmiljøer slik at en tar hensyn til uttrykk, byggehøyder og målestokk. Søknader må inneholde dokumentasjon som viser hvordan hensynene er ivaretatt.

For kulturminne eller kulturmiljø som ikke er fredet etter Kulturminneloven skal kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Hamar med bestemmelser legges til grunn for vurdering av bevaringshensyn. Planen bør suppleres med faglige vurderinger i hver enkelt sak. Bevaringsplan for Hamar sentrum skal fortsatt gjelde som retningslinje. Fylkesdelplan for kulturminner skal i tillegg være retningsgivende for planbehandling og saksbehandling knyttet til kulturminner.

Tiltak på sefrak-registrerte bygg oversendes kulturminnemyndighetene for vurdering. Riving bør ikke tillates før bygninger er dokumentert etter antikvariske retningslinjer jf Fylkesdelplan for vern og bruk av kulturminner og kulturmiljøer.

Kommunen skal ta et selvstendig ansvar for å ivareta sine kulturminner og kulturmiljøer ved hjelp av plan- og bygningslovens regler. Dersom faglige vurderinger tilsier at bygning eller bygningsmiljø bør bevares som viktig kulturminne kan kommunen nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 13-1, i påvente av reguleringsplan.

Automatisk fredete og vedtaksfredete kulturminner og kulturmiljøer skal reguleres til hensynssone – båndlegging. For disse objektene og områdene gjelder bestemmelser i punkt 19.6. Andre bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer kan reguleres til bevaring ved hensynssone og styres gjennom bestemmelser når det er nødvendig for å sikre bevaring.

Utgåtte båndlegginger i eldre kommunedelplaner skal fortsatt være retningsgivende for planlegging og tiltak i området. Ved saker i disse områdene skal det vurderes å vedta midlertidig forbud mot tiltak dersom tiltaket ikke er forenlig med målet om bevaring.

Pilegrimsleden skal være merket og tilgjengelig. Det kan vedtas restriksjoner i forbindelse med tiltak langs leden, der tiltaket vil forringe opplevelsen av miljø og landskap.

2.11 Kunst og kultur
(§ 11-9 punkt 6)

Kunst og kultur skal ha en sentral rolle i by- og tettstedsutviklingen. Den som er ansvarlig for større utbyggingsprosjekter skal sørge for at kunsten og kulturens plass vurderes og ivaretas.

I forbindelse med planlegging bør det etableres avtaler om hvem som eier og vedlikeholder kunst i offentlige byrom.

2.12 Krav til løsninger for vann og avløp og overvannshåndtering
(§ 11-9 punkt 3, §§ 27-1 og 27-2 og § 30-6)

Krav til vann og avløp

Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Unntak fra kravet om tilknytning til offentlig vann og avløp gjelder for boligområdet Hoel Østre, for SB 1 Skjeset og for område for tjenesteyting AT1 på Fredhjem. Vann og avløpsanlegg som skal overskjøtes til kommunen skal dimensjoneres og bygges i hht. Sanitærreglement for kommunene Hamar, Løten, Ringsaker og Stange.
Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse.

Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller konstruksjoner komme nærmere offentlige ledninger enn 4 meter fra senter va-anlegg, jf. Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

Terrengendringer som berører offentlige vann-/avløpsanlegg må avklares med ledningseier.

For bygninger med innlagt vann og som ikke er tilknyttet offentlig avløpsnett gjelder "Forskrift for utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Hamar, Løten og Stange kommuner".
For behandling av enkeltsaker for fritidsboliger uten innlagt vann gjelder "Retningslinjer for sanitærteknisk standard i bygninger uten innlagt vann".



Krav til overvannshåndtering

1) Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

2) Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. ROS-analysen skal vise en vurdering av risiko for værrelaterte hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer. Reguleringsplaner skal sette krav til at blågrønnstruktur, som vannspeil, vegetasjon, parkanlegg, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

3) I byggesaken skal det redegjøres for planlagt overvannshåndtering ved søknad om rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse. Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale nettet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

4) Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.

5) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.







Flerfunksjonelle løsninger bør etterstrebes, slik at vann kan bli en ressurs og et positivt opplevelseselement i utearealer.

Norm for Blågrønn faktor (BGF), Grønn arealfaktor (GAF) eller tilsvarende metode bør legges til grunn ved regulering og byggesak for å sikre tilstrekkelige arealer og opparbeiding av disse for vannhåndtering og vegetasjon. Spesielt bør det i stilles krav til dette ved regulering av større utbygginger eller i områder der det forventes problemer med overvannshåndteringen. Inntil egen kommunal veileder foreligger vises det til veileder om blågrønn faktor: http://www.klimatilpasning.no/veiledere/blagronn-faktor/. Det vises også til kommunens flomveikart, som bør ligge til grunn i reguleringsplaner for utbygginger.

2.13 Krav til løsninger for veg og transport

(§11-10 punkt 4)

Rammeplan for avkjørsler i Hedmark fylke angir holdningsklasser for riks- og fylkesveger og skal legges til grunn for vurdering av avkjørsel til hovedveg.

Kommunale veger, inklusiv gang- og sykkelveger og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges ihht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (2014) og håndbok N200 Vegbygging (2014) eller nyeste versjoner av disse.

For utbyggingsområder som kan skape mye trafikk/parkering/besøkende, skal det utarbeides trafikkavviklingsplan i forbindelse med regulering.

Ved byggetiltak og regulering skal det tas hensyn til utbyggingens effekt på trafikksystemet, lokalt vegnett, hovedvegenettet, parkering, nødvendig manøvreringsareal for henting og levering av varer og behovet for kollektivt transportilbud. Kommunedelplan for veg og transport, eller tilsvarende nyere plan, skal legges til grunn for vurderingene.

2.14 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

(§ 11-9 punkt 8)

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. ROS-vurderinger skal også dokumenteres ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling i områder hvor det ikke kreves reguleringsplan eller der reguleringsplan er eldre enn 5 år hvis ett eller flere av punktene under berøres:

- Tiltak lokaliseres til områder som er flomutsatt eller langs elver/bekker.
- Tiltaket genererer transport eller oppbevaring av farlig eller brannfarlig gods, eller tiltaket ligger i nærområdet til denne typen virksomheter.
- Tiltaket ligger nær kraftledninger og –kabler eller trafostasjon, og kan bli utsatt for høyere feltstyrke enn 0,4 mikrotesla ved gjennomsnittlig strømbelastning.
- Området er ikke tilstrekkelig dekket mht. omkjøringsmuligheter og adkomst for utrykningskjøretøyer.
- Tiltaket rammes av forurensningsforskriftens § 2 om forurenset grunn.
- Området eller nærliggende områder har hellingsgrad større enn 30 grader.
- Tiltaket ligger i innflygningstrase til flyplass eller helikopterlandingsplass.
- Tiltaket ligger i nærområdet til sårbare eller viktige samfunnsobjekter eller tiltaket er i seg selv et objekt som kan påvirke tilgrensende arealbruk.
- Området har mangelfull trafikksikkerhet eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafikksikkerhet.

I henhold til plan og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Støy, støv, radonstråling, forurensning i grunnen, lukt og andre forurensningsforhold skal vurderes og tas hensyn til i utbyggingssaker og for oppholdsområder etter gjeldende retningslinjer og forskrifter. Utfylt sjekkliste for risiko- og sårbarhetsvurderinger skal følge alle forslag til reguleringsplaner.
Se også bestemmelser om forurensning i grunnen (hensynssoner) i punkt 19.3.

2.15 Radonsikring
(§ 11-9 punkt 6)

For ny bebyggelse gjelder bestemmelser i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven med krav om radonforebyggende tiltak i bygning for varig opphold (§ 13-5). Kravet gjelder dermed boliger, kontorer, institusjoner, skoler, barnehager i hele kommunen. For fritidsbebyggelse vil kommunen legge til grunn at kravet om radonsikring gjelder for områder hvor omdisponering fra hytte til bolig kan bli aktuelt. Kravet omfatter dermed sørlige deler av kommunen til og med Gåsbu-området. Kommunen vil ikke kreve radonsikring for hytter i fjellområdene nord for Gåsbu.

For eksisterende bebyggelse anbefales det å utføre tiltak ved radonkonsentrasjon høyere enn 100 Bq/m^3 luft.

2.16 Støy og luftkvalitet
(§ 11-9 punkt 8)

Nødvendige tiltak for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet skal vurderes og vises i reguleringsplan. Demping av trafikkstøy skal primært ivaretas ved lokal skjerming av uteoppholdsplass og evt. fasadeisolering. Støyskjerm kan oppføres langs Ringgatas sørside mellom Aluvegen og Vognvegen i tråd med godkjent illustrasjonsplan. Oppføring av støyskjerm langs offentlig veg tillates ellers bare i tråd med reguleringsplan.

Ved større utbyggingsprosjekter skal utbyggingens effekt på støy og luftkvalitet også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til.

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 eller tilsvarende nyere retningslinjer, samt kommunens bestemmelser for røde og gule støysoner slik det framgår av bestemmelser for hensynssoner – støy punkt 19.2 og tilhørende temakart skal legges til grunn. Tilsvarende skal T-1520 eller nye retningslinjer legges til grunn for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

Ved planlegging av bolig og boligområder bør bebyggelsen organiseres slik at uteoppholdsplass legges på den rolige siden av huset. For utforming av støyskjerming gjelder bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform (Vedlegg 2, punkt 9 c).

2.17 Byggegrenser
(§ 11-8 punkt c, § 11-9 punkt 5 og § 11-11 punkt 5)

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller kommunedelplan, er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål langs vassdrag med grenser som nedenfor. Unntatt fra forbudet er bygge- og anleggsvirksomhet som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel eller enklere tilrettelegging for friluftsliv.

Forbudet gjelder i 100-metersbeltet langs Mjøsa, Brumundsjøen, Spjeldsjøen, Nybusjøen og Kveådammen, samt på hver side av Åsta, Nybuelva, Kveåas hovedøp og Flagstadelva innenfor Vang almenning.

Forbudet gjelder innenfor 50 meter på hver side av Lageråa sør for Vang almenning, Svartelva, Finsalbekken, Flagstadelva sør for Vang almenning og andre vassdrag med helårs vannføring.

For uregulerte områder i tettbygde strøk, skal det mot kommunal veg være et forhagebelte på 4 meter mellom regulert veggrunn og boligbebyggelse, jf retningslinjer i punkt 3.01



Avstand regnes med utgangspunkt i gjennomsnittlig flomvannstand.
Tettbygde strøk defineres ihht SSBs kriterier.

Byggegrense langs Mjøsstranda skal ivareta Hamars tilgjengelige og grønne strandsone og mulighet til å oppleve uforstyrret nærhet til Mjøsa.

Byvekstgrense signaliserer at byvekst i Hamar skal foregå i form av fortetting innenfor grensen og ikke i markaområdene eller kulturlandskapet som omkranser byen.

Dersom byggegrense på 100 m mot E6 berøres, må tiltaket godkjennes av Statens vegvesen. Byggegrense for riks- og fylkesveger er 50 meter fra vegmidt. For kommunale veger utenfor tettbygd strøk, hvor kommunen ikke har satt annen grense, jf. over, er Veglovens byggegrense 15 meter.
Dersom byggegrense på 30 m mot jernbane berøres må tiltaket godkjennes av Jernbaneverket.



2.18 Energi og fjernvarme

(§11-9 punkt 3 og § 27-5)

Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal bebyggelsen tilknyttes anlegget når det oppføres ny bygning med oppvarmet bruksareal over 500 m^2 eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 500 m2. Der det innenfor planområde for feltutbygging oppføres bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m^2 vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.

Dispensasjon kan gis der behovet for alternativ energiforsyning dokumenteres dekket ved miljømessig bedre energiløsning enn fjernvarme. Dispensasjonssøknader avgjøres i samsvar med kommunens delegeringsreglement etter at fjernvarme-selskapet har hatt anledning til å uttale seg.

Fjernvarmeledninger skal, så langt det er mulig, legges i tilknytning til offentlig trafikkområde og ikke i potensiell byggegrunn.

Avgrensning av konsesjonsområdet vises som hensynssone "konsesjonsområde for fjern-varme". Med "feltutbygging" menes nye boligfelt der bygninger oppføres og ferdigstilles tilnærmet samtidig.

All ny bebyggelse i kommunen bør planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. I nye byggeområder bør det installeres vannbårne varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme basert på miljøvennlige energibærere. Det samme gjelder større nye bygg samt byggverk som får så omfattende endring eller reparasjon at det i det vesentlige blir fornyet (hovedombygging).
I forbindelse med reguleringer forutsettes det at aktuelle utbyggere kontakter konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

Klimatilpassede løsninger må ta hensyn til kulturminneverdiene.

2.19 Grad av utnytting

(Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk §5-4 punkt 2 bokstav b)

a. Bruksareal under terreng
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal følgende legges til grunn:
Tilleggsdel og parkeringsareal med målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bruksarealet med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,75 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bruksarealet.
Ved bruk av arealet til annet formål enn tilleggsdel/parkering skal dette arealet regnes med 100 % i beregning av grad av utnytting, jf hovedregel i teknisk forskrift. Med tilleggsdel menes slik dette er definert i veiledning til TEK-10 § 6-1. For boliger skal bruksareal for egen boenhet i underetasje/kjeller regnes med i sin helhet. Hoveddel for øvrig skal beregnes etter punkt 2.19 a første ledd.

b. Parkering
Utvendig parkeringsareal i henhold til minimumskrav om p-plasser skal inngå i bruksarealet ved beregning av grad av utnytting. Garasjer og lignende med flatt tak/lokk som flukter eller ligger under terreng og som kan benyttes som uteareal, medregnes ikke arealet.

Bestemmelsene skal stimulere til at det opprettes parkeringsarealer i kjeller. For øvrig skal Miljøverndepartementets veileder for grad av utnytting (2007 eller nyere utgave) legges til grunn.
Oppfylling som utelukkende har til hensikt å senke mønehøyde eller gesimshøyde for å øke grad av utnytting tillates ikke.
Maksimumsrammer for arealutnyttelse i byggeområdene og krav til parkeringsdekning framgår av øvrige bestemmelser.

2.20 Universell utforming

(§ 11-9 punkt 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

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. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf § 5-4 i byggesakforskriften.

- Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder som er offentlig tilgjengelige.
- Informasjon skal være godt tilrettelagt for alle brukergrupper i offentlige byrom og ved kollektivknutepunkter.
- Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/sovemulighet, bad og toalett) på inngangsplanet.
- Tilgjengelighetstiltak som på en god måte kan kombineres med vernehensyn (knyttet til bygninger, byrom, natur og landskap) bør prioriteres.
- Hensynet til universell utforming skal inn tidlig i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

For bygninger gjelder bestemmelser i teknisk forskrift (TEK).



2.21 Rivingstomter og midlertidig bruk av arealer
(§ 11-9 punkt 6)

Rivingstomter skal opparbeides med midlertidig grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart. Annen midlertidig bruk (parkering, lagring) tillates ikke uten særskilt tillatelse fra kommunen.



2.22 Fast forankring og lagring av båter, husbåter mv. ved Mjøsa
(§ 11-9 punkt 6)

Fast forankring og lagring av båter, flytebrygger, flytende hytter og husbåter på/ved Mjøsa tillates i samsvar med reguleringsplan eller der det er gitt tillatelse ihht plan og bygningsloven. Ut over dette tillates ikke bøyer for fast fortøyning og lagring av båter mv. på/ved Mjøsa.

Utenom badeområder kan det etter søknad tillates etablert fast fortøyning for mindre fritidsbåter dersom de ikke er til sjenanse for friluftsinteressene.
På land innenfor slike områder kan det også etter søknad tillates opplag av mindre robåter og lignende såfremt disse ikke hindrer den allmenne ferdsel eller er til sjenanse for friluftsinteressene.

2.23 Tekniske anlegg, herunder elektroniske kommunikasjonsanlegg og trafokiosker
(§ 11.9, punkt 6)

Operatører skal utarbeide en samlet plan for utbygging av antennemaster og tilhørende tekniske anlegg. Planen skal vise omfang og plassering av planlagte anlegg, sett i forhold til eksisterende anlegg. Alle nye plasseringer av anlegg skal visualiseres og dekningsgraden dokumenteres. Dette gjelder også utskifting av eksisterende master.

Frittstående masteanlegg skal ikke tillates i tettbebyggelse. Antenner og trafokiosker skal ikke plasseres i friområder, på fredet eller bevaringsverdig bygning, og heller ikke i vernet eller fredet område.

En samlet plan for anlegg skal bidra til å sikre at enkeltavgjørelser kan sees i sammenheng, slik at kommunen kan ivareta en helhetlig forvaltning.

Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskifting av eksisterende master skal være hovedregel fremfor anlegg av nye master.

Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg skal gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponeringen mot omgivelsene reduseres. Teknikkrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.

Se også bestemmelser om skilt og reklame (vedlegg 3).

2.24 Forholdet til Jordloven og gjenbruk av matjord
(Jordloven § 2 og Plbl § 11-9 punkt 8.)

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent detaljreguleringsplan.

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget ivaretas. Kommunen kan evt stille krav i reguleringsplan om flytting av matjord for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.



2.25 Bruksendring og riving av bolig (PBL § 31-6)

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge.

b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen
- er ekspropriert av det offentlige, eller
- ligger innenfor område som er regulert til bebyggelse og anlegg, jf. § 12-5 nr. 1, det er gitt bestemmelser om fornyelse, jf. § 12-7, og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen.

c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler

d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til d skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Det kan stilles vilkår om at berørte beboere skal skaffes erstatningsbolig. Dersom bolig er omgjort i strid med planbestemmelsens første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

2.26 Krav om parkeringsarealer for bil og sykkel
(§ 11-9 punkt 5)

Bestemmelser og retningslinjer for parkering gjelder slik det framkommer av vedlegg 1.

2.27 Estetikk, arkitektur og byform
(§11-9 punkt 6)

Bestemmelser og retningslinjer for estetikk, arkitektur og byform gjelder slik det framkommer av vedlegg 2.

2.28 Skilt og reklame
(§ 11-9 punkt 5)

Bestemmelser og retningslinjer for skilt og reklame gjelder slik det framkommer av vedlegg 3.



3 Boligbebyggelse

(§ 11-10)

3.01 Generelle bestemmelser for boligbebyggelse



I byggeområder for boligbebyggelse skal det primært bygges boliger. Etter en nærmere vurdering og gjennom reguleringsplan kan det tillates en blanding av bolig og næring/tjenesteyting, dersom kommunen finner det forenelig med bomiljø og med retningslinjer for virksomhetslokalisering (punkt 2.05 og 2.06). Ved vurdering av om virksomhet er forenelig med bomiljø skal det legges vekt på:

- Om virksomheten, herunder adkomst og trafikkbelastning, medfører vesentlige ulemper for bomiljøet (forurensning, støy, trafikk).
- Om virksomheten kan bidra positivt i nærmiljøet.

Bruksendringer fra bolig til næring/tjenesteyting i etablerte boligområder kan tillates etter en individuell vurdering dersom:

- Virksomheten skjer i egen bolig.
- Bruksendring er knyttet til en bestemt virksomhet og til person.

Bruk av utearealer/gårdsplass til lagring i forbindelse med virksomheten tillates ikke.

Ved utbygging i områder for boligbebyggelse skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer og til eksisterende naturområder med verdi for biologisk mangfold og rekreasjon. Det skal sikres grønnstruktur med sammenheng til andre grøntområder gjennom korridorer og "smett". Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til offentlig tilgjengelige leke- og rekreasjonsområder.

Hamar kommune skal tilrettelegge for boligbygging i henhold til mål i Kommuneplanens samfunnsdel og Boligplan for Hamar. Boligbyggingen skal skje innenfor Hamars byvekstgrense og som styrking av eksisterende grendesentre. Det bør i nye sentrale utbyggingsprosjekter sikres en variasjon i boligstørrelser for å sikre et mangfold blant beboerne.

Uteoppholdsareal kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesplasser). Det skal gjennom illustrasjonsplan konkret vises til de arealene som skal tas med i

beregningen av uteoppholdsareal. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og opparbeides med tanke på formålet. Arealene som inngår i beregning av "minste uteoppholdsareal" MUA skal være skjermet mot støy over grenseverdiene i retningslinjer fra Miljøverndepartementet og skal være slakere enn 1:5. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng jf. bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform (vedlegg 2 punkt 3d/e).

Som hovedregel skal enebolig- og rekkehusområder ha forhagebelte på 4 meter mot offentlig veg jf. bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform (vedlegg 2, punkt 4e). Det anbefales en dybde på private hager på 10-15 meter og en dybde på minst 2-3 meter foran inngangspartiet på egen tomt.

For eiendommer som ligger ved hovedveg og har adkomst direkte fra hovedveg kan omregulering fra bolig til næringsvirksomhet vurderes. Nyoppføring av næringsbygg inne i etablerte boområder er ikke ønskelig.

3.02 Fortetting, inkl. påbygg og tilbygg



Med fortetting menes økt bruksareal og/eller økt antall boenheter.

Dersom det er ønske om fortetting skal tiltakshaver på et tidlig tidspunkt kontakte kommunen for å få avklart rammer. Ved fortetting skal det tilstrebes samme lekeplasstetthet og samme kvaliteter på lekeplassene som forutsatt for nye bolig-områder, jf. punkt 2.09. Det skal i tillegg settes av tilstrekkelig areal for privat/felles uteopphold og for bil- og sykkeloppstilling (jf. punkt 2.26).

Det vises ellers til bestemmelser og retningslinjer for estetikk, arkitektur og byform (punkt 2.27 med vedlegg 2).

Bestemmelsene nedenfor henviser til Temakart ensartede områder i Hamar by. Bestemmelsene gjelder også for tilsvarende tettbebyggelse som ikke dekkes av temakartet, for eksempel på Vangli, Hjellum og Slemsrud.

Fortetting i villaområder
For fortetting i villaområder, inkludert arbeid og tiltak som nevnt i plbl. § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, gjelder følgende dersom ikke annet er fastsatt gjennom reguleringsplan:

a) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BRA= 40%. Annen utnyttingsgrad må evt fastsettes gjennom reguleringsplan, jf bestemmelse 1.04.

b) Minste uteoppholdsareal (MUA).
Boenheter med bruksareal over 40 m^2 skal ha MUA=100m^2.
Boenheter med bruksareal under 40 m^2 skal ha MUA=20 m^2.

For eneboliger kan det, innenfor rammene i punkt a-b over, tillates inntil én bileilighet med BRA<70m^2 som del av hovedbolig.

I områder vist som eksisterende boligbebyggelse utenfor tettstedene er det ikke tillatt med fortetting med mindre det skjer i samsvar med reguleringsplan. Unntak gjelder for tomt ved Vikerkollvegen i Furuberget hvor det tillates en enebolig. Ut over det tillates ikke fortetting.

Se også Vedlegg 2 om Krav til estetikk, arkitektur og byform, punkt 4 f.

Fortetting i gruppebebyggelse
(§ 11-10 punkt 1)

For fortetting i gruppebebyggelse, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, godkjennes uten reguleringsplan dersom grad av utnytting ikke overstiger %BRA= 45%.

Fortetting i blokkbebyggelse
For fortetting i blokkbebyggelse gjelder at for arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål skal det utarbeides reguleringsplan. Mindre tilbygg og påbygg er unntatt fra bestemmelsen.

3.03 Spesielle krav til de enkelte boligområdene

For boligområder på Stavsberg (B12, B13, B14, B15 samt tidligere avklarte boligarealer på Stavsberg) skal det senest i forbindelse med regulering gjøres en konsekvensvurdering av nedleggelse av Hamar flyplass.

Tabellen under viser øvrige bestemmelser og retningslinjer knyttet til de enkelte boligområdene.

Nr i kart	Navn	Bestemmelse	Retningslinje/ Vurdering av egnet type bebyggelse
	Ilseng (eksisterende byggeområde for bolig)	Utbygging kan ikke igangsettes før - Det foreligger avtale om skolegang på Ilseng (Breidablikk). - Trafikksikker skoleveg er avklart.	Enebolig/rekkehus
	Stavsberg (eksisterende byggeområde for bolig)	Det skal foreligge godkjent områdereguleringsplan for Stavsberg før delområdene kan detaljreguleres og bygges ut, se punkt 1.01. Områderegulering skal vurdere hensiktsmessig utbyggingsrekkefølge for delområdene. Det skal gjennomføres en utredning av verdifull slåttemark, og vurderes om denne kan tas vare på i grønnstrukturen i nye boligområder. Planen skal også vurdere behov for barnehage og andre offentlige tjenester i området. I forbindelse med planoppstart skal det legges fram en konsekvensvurdering av nedlegging av Hamar flyplass. Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge i kommunedelplan Stavsberg settes med dette til side.	Rekkehus/ flermannsbolig/ lavblokk
	Vold (eksisterende byggeområde for bolig)	Utbygging på Vold kan igangsettes etter detaljregulering. Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge for delområdene i kommunedelplan Stavsberg og områderegulering Vold og Lund settes med dette til side.	Rekkehus/ flermannsbolig/ lavblokk

B1	Grubhol	Det tillates fradeling av eksisterende uthus/garasje samt oppføring av ny garasje mot rv 25. Ut over dette tillates ikke nye boenheter.	Ikke krav om regulering
B3	Vangseter	Reguleringsplan må sikre trygg g/s-veg til/fra bussholdeplass.	Boligtype avklares i reguleringsplan
B4	Greftenmoen		Enebolig/rekkehus
B5	Slettvoll, Slemsrud nord	Reguleringsplan skal omfatte hele området.	Enebolig/rekkehus. Omlegging av Østås-løypa bør vurderes i forbindelse med regulering.
B6	Sande, Slemsrud sør	Dyrka mark i B6 skal ikke omdisponeres før øvrige deler av B6, samt B4 og B5, er bygd ut. Dersom ikke hele området reguleres samlet, skal det legges fram analyser som ser hele området under ett og viser hovedtrekk i arealdisponering og plassering av adkomstveger.	Enebolig/rekkehus. Reguleringsplan bør omfatte hele området. Verdifull naturtype skal søkes bevart som del av den interne grønnstrukturen i området.
B8	Svegutua, Ridabu	Det skal ved regulering vurderes rekkefølgebestemmelse som sikrer g/s-veg-forbindelse til skole via Finsalvegen og til rv 25.	Enebolig/rekkehus
B9	Putten, Ridabu	Det skal ved regulering vurderes rekkefølgebestemmelse som sikrer g/s-veg-forbindelse til skole via Finsalvegen og til rv 25.	Enebolig/rekkehus
B10 og B11	Torshov - Li, Ridabu	Området kan ikke bygges ut før det er etablert g/s-veg-forbindelse til skole via Finsalvegen og til rv 25. Området skal gis en høy utnytting innenfor areal som reguleres til bolig. Før reguleringsarbeid starter skal det foreligge en stedsanalyse for Ridabu (evt for Ridabu nord), inkludert en plan for Finsalbekken som tar for seg risiko og sårbarhet, grønnstruktur og rekreasjon, biomangfold mv. Det skal i forbindelse med regulering vurderes behov for å sette av tomt til barnehage innenfor planområdet. Reguleringsplan skal sikre turdrag og grønnstruktur langs Finsalbekken. Det forutsettes at det inngås forpliktende avtaler om dyrking av tilsvarende areal som Li og Torshov (86 daa) i samme klimasone (egnet for hvetedyrking) før utbygging kan skje.	Rekkehus/ flermannsbolig. Ved regulering bør det legges fram minst to scenarier som viser høy utnyttelse, men med ulike typer bebyggelse. En steds-analyse innebærer en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og framtids-muligheter. Fokus bør særlig ligge på hvordan behovet for offentlige funk-sjoner, handel og tjenesteyting dekkes i Ridabu-området, slik at møteplasser og lokalsenter styrkes. Planområdet må ses i sammenheng med areal til idrettsformål sør for Finsalbekken.

B12	Stavsberg	Som del av detaljregulering må det utarbeides detaljert støykartlegging, som omfatter vegstrafikk, flytrafikk og vurdering av sumstøyvirkninger. Det må dokumenteres at tilfredsstillende støyforhold innendørs og på uteoppholdsareal kan oppnås, jf T-1442 /2016.	Rekkehus/flermannsbolig/lavblokk
B13 B14 B15	Stavsberg	Områdene kan ikke bygges ut før Hamar flyplass er avviklet. Det skal foreligge godkjent områdereguleringsplan eller planprogram med veiledende plan for offentlige rom for Stavsberg før delområdene kan detaljreguleres og bygges ut, se punkt 1.01. Områderegulering/vpor skal vurdere hensiktsmessig utbyggingsrekkefølge for delområdene. Det skal gjennomføres en utredning av verdifull slåttemark, og vurderes om denne kan tas vare på i grønnstrukturen i nye boligområder.	Rekkehus/flermannsbolig/lavblokk. Områdeplan kan omfatte detaljering av delområder. For B14 og B15 bør området avsluttes med adkomstveg eller g/s-veg mot grønnstruktur i vest.
B16	Kornsilovegen/ Hamar Vest	Reguleringsplan skal sikre trygg kryssing av Nystuvegen mot skolen.	Avklares i reguleringsplan. Høy utnytting. Karrebebyggelse/ kvartalsbebyggelse bør vurderes.
B17	Tidl Ankerskogen vgs	Det skal i reguleringsplan vurderes om deler av området skal avsettes til formål tjenesteyting med tanke på sykehjem.	
B18	Vestre Alu/ tun		Enebolig
B19	Hjellumbana	Området kan ikke bygges ut før idrettsanlegg på Ridabu er etablert som erstatningsanlegg. Det skal settes av areal for kvartalslekeplass innenfor området.	Rekkehus/flermannsbolig/ lavblokk. Forutsetter at idrettsanlegg er relokalisert, jf. planbestemmelse. I reguleringsoppfølging kreves nærmere konsekvensutredning og nødvendige tiltak med tanke på flom og overvannshåndtering.



4 Fritidsbebyggelse

(§ 11-7 og § 11-10 punkt 2)

I område BFR1 Brumundkampen (to delområder) tillates maksimalt 55 hyttetomter, og slik at området totalt omfatter 350 tomter.

For område BFR3 Steinfjellia skal reguleringsplan sikre god avstand mellom ny hyttebebyggelse og etablerte skiløyper. Det skal vurderes om utsiktspunkt i området skal reguleres slik at det er allment tilgjengelig. Videre skal utebelysning begrenses og det skal legges fram illustrasjoner av fjernvirkning av utbygging.

Ved utbygging i BFR2 forutsettes det at beitemulighetene for nåværende seterdrift på Måsetra opprettholdes.



For fritidsbebyggelse i seterområdene gjelder egne bestemmelser, se punkt 16.4

4.01 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

Ved regulering for fortetting av eksisterende hytteområder og/eller utbygging av nye hytteområder skal bebyggelsen planlegges med innlagt vann og omfattes av områdeplan for vann og avløp. Ved planlegging av nye hytteområder skal hyttene som eksisterer i området fra før også inngå i områdeplan for vann- og avløpsløsning.

Valg av løsninger for vann og avløp skal skje på grunnlag av helhetlig kartlegging og vurderinger. Dersom det er mulig, så skal bygningene knyttes til offentlig avløp. Utslippstillatelse kan enten omfatte de enkelte hytter, flere hytter innen reguleringsområdet, hele reguleringsområdet eller et større område der reguleringsområdet inngår.

For hytter som inngår i eldre reguleringsplan og for eksisterende hytter utenfor regulerte områder tillates det ikke innlagt vann, uten at dette inngår i en områdeplan for vann- og avløpsløsning.
Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes. Nye byggeområder skal gis et enhetlig preg. Ved fortetting i eksisterende byggeområder skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende. Bebyggelsen skal gis en enkel og harmonisk utforming.



>> forts. neste side

>> forts. foregående side

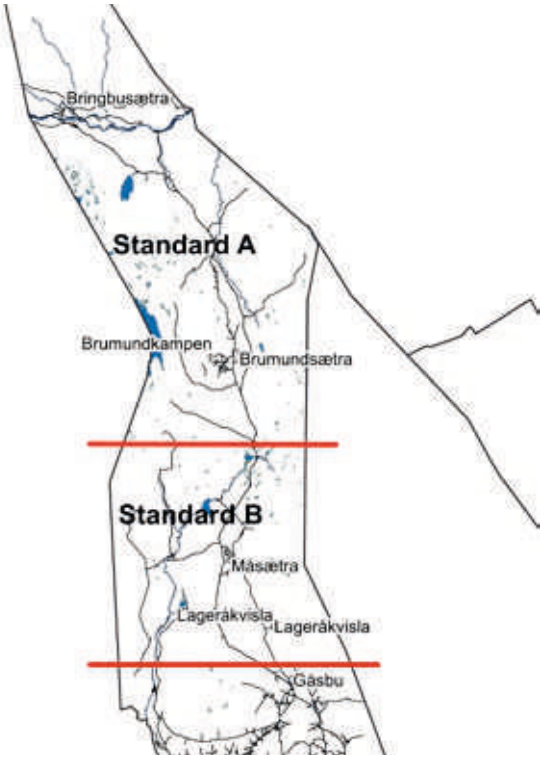
- I områder for fritidsbebyggelse er det søknadsplikt også for uthus/anneks som er mindre enn 15 m².
- Taktekking skal være av materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate.
- Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.
- Skarpe eller lyse farger tillates ikke. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygning.
- Gjerder tillates bare oppført unntaksvis.
- Frittstående levegger, portaler, lyktestolper eller flaggstenger tillates ikke.
- Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terrengnivå.
- Framføring av elektrisitet i tilknytning til eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder eventuelle kabler for telefon og TV mv. Nye luftstrekk av kabler tillates ikke.
- Ny fritidsbebyggelse skal planlegges med fokus på å begrense energibruk.
- Uthus tillates utnyttet som anneks.
- Det tillates inntil to bygninger per fritidseiendom. Dette gjelder ikke seteranlegg.
- Det tillates ikke utvidelse av eksisterende hytter/koier nord for Bringebu.

Unntak fra formingsbestemmelsene kan godkjennes dersom bygget bidrar med særlige arkitektoniske kvaliteter og er tilpasset omgivelsene. Unntak skal være begrunnet.

Overbygde terrasser inngår i graden av utnytting, jf. veiledning for Grad av utnytting (Kommunal og moderniseringsdepartementet 2014).
Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng på den enkelte fasade. For grunnmur og terrassegulv måles maksimal høyde fra ferdig terreng.

For eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse kreves det i utgangspunktet regulering ved planlegging av adkomstveger eller fortetting. For tiltak som ikke påvirker omgivelsene vesentlig kan kommunen vurdere å frafalle krav om regulering, jf punkt 1.02.

Det skal være enkel standard på hyttene innerst i fjellområdene og tilrettelagt for høyere standard nærmere bygda. Endelig standpunkt til standard besluttes i reguleringsplan. Fritidsbyggelse med høyere standard enn B tillates bare i Gåsbu Hyttegrend og områder sør for Gåsbu.



4.02 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard A

Maksimalt tillatt bruksareal pr tomt er BRA= 90 m2. Overbygd areal regnes med i bruksarealet. Herav kan tillates frittliggende uthus eller anneks med maks BRA= 30m^2 forutsatt plassering og utforming som gir tunvirkning og ikke mer enn 3,0 meters avstand mellom bygningene. I tillegg kan i direkte tilknytning til hytta tillates inntil 20m2 oppbygget ikke-overdekket terrasse med rekkverk.

Maksimale høyder
- mønehøyde 4,6 m
- gesimshøyde 3,0 m
- høyde synlig grunnmur 0,4m
- høyde gulv på oppbygget terrasse 0,5 m

Det skal opparbeides parkeringsplass som kan vinterbrøytes for minst 2 biler pr tomt. Nye byggeområder skal legges til rette for framføring av adkomstveger til hver enkelt hytte, og også forberedes strømtilknytning.

Standard A (enkel standard) gjelder i utgangspunktet for nye hytteområder i områdene ved Brumundkampen.

4.03 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard B

Maksimalt tillatt bruksareal pr tomt er BRA= 110 m2. Overbygd areal regnes med i bruksarealet. Herav kan det tillates frittliggende uthus eller anneks med maks BRA= 40m2 forutsatt en plassering og utforming som gir tunvirkning og ikke mer enn 3,0 meters avstand mellom bygningene. I tillegg kan det i direkte tilknytning til hytta tillates inntil 40m^2 oppbygget ikke-overdekket terrasse med rekkverk.

Maksimale høyder:
- mønehøyde 5,0 m
- gesimshøyde 3,2 m
- høyde synlig grunnmur 0,4m
- gulv i oppbygget terrasse 0,5m

Med mindre annet fastsettes i reguleringsplan skal det opparbeides adkomstveg fram til hver hytte og anlegges parkeringsplass som kan vinterbrøytes for minst 2 biler pr. tomt. Det skal legges til rette for tilknytning av strøm til hyttene.

Standard B (høyere standard) gjelder i utgangspunktet for nye hytteområder i området ved Måsætra/St.Olav.



5 Sentrumsformål og bybebyggelse

(§ 11-7 og § 11-10)



I byggeområde for sentrumsformål og bybebyggelse kan det etableres boliger, næringsvirksomhet, tjenesteyting og kulturvirksomhet.

Innenfor kvartalstrukturen i sentrum tillates etablert bolig i etasjene fra og med 2. etg, selv om dette gjør at mindre enn 75% av bruksareal benyttes til hovedformål angitt i kdp for sentrum, jf. bestemmelse 3.01 i kdp for sentrum (1995).

På Tjuvholmen skal reguleringsplan fastsette endelig fordeling av arealbruk mellom bebyggelse, samferdsel, grønnstruktur, sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

I områder for sentrumsformål og bybebyggelse bør det legges til rette for kombinasjon av virksomheter og boliger, med virksomheter på gateplan. Ved boligfortetting i byggeområder for sentrumsformål og bybebyggelse bør det vektlegges en variert boligstruktur.

Kommunedelplan for sentrum gir bestemmelser og retningslinjer for planlegging i Hamar sentrum. Det vises for øvrig til vedlegg 2 Estetikk, arkitektur og byform, punkt 7. Hamar byromsplan (Gehl architects 2013) er retningsgivende for tiltak i sentrum.

I sidegatene mellom Torggata og Østregate, og i Østregate sør for Vangsvegen, kan det vurderes boliger i 1. etg. Ved nybygg skal det da sikres tilstrekkelig etasjehøyde til at bruksendring til næringsformål kan gjøres på senere tidspunkt.

Områder for bybebyggelse skal være områder med høy bygningsmessig tetthet og med gode offentlige byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Byutviklingsprosjekter skal utformes slik at de tilrettelegger for kommunikasjon, bevegelse og sikt mellom byområdene. Ved byutvikling i bybebyggelsesområder kan det tilrettelegges for store funksjoner, men det skal samtidig sikres at bebyggelsen har en skala som ikke sprenger byskalaen for områdene rundt. Dette gjelder både flatemessig og volummessig. Byutviklingsprosjekter som grenser mot eksisterende bebyggelse i kvartalsstrukturen skal utformes med hensyn til denne bebyggelsen, hva gjelder både høyder og proporsjoner. Kommunedelplan for sentrum (fra 1995 eller nyeste revidert plan) angir byggehøyder for kvartalsbebyggelsen. Ny bebyggelse skal tilrettelegge for aktivt byliv i byrommene.

Nye byrom skal etableres med trafikksikre gangforbindelser og gode forhold for myke trafikanter. Nye byrom skal vurderes etablert for å ivareta visuelle forbindelser i by-strukturen og gangforbindelser for myke trafikanter. Byrom i byutviklingsområdene skal lokaliseres og utformes slik at de får godt lokalklima, gode solforhold og lavt støynivå.

For følgende områder skal det planlegges egne lokal- eller bydelssentre:

- Slemsrud
- Hjellum
- Ridabu
- Ingeberg
- Smeby/Solvang
- Stavsberg (Vold)
- Storhamar

I lokal- og bydelssentre kan det etableres virksomheter (forretninger, tjenesteyting, kulturvirksomheter og lignende) hvor lokalmiljøet er målgruppe. Ren boligbebyggelse er ikke ønskelig. Handelsareal skal tilpasses nærmiljøet som målgruppe.

For lokalsentre som ikke er vist på kommuneplankartet, skal avgrensning avgjøres på bakgrunn av medvirkningsprosesser i lokalmiljøet, og områdene skal kartfestes gjennom reguleringsplaner eller ved neste kommuneplanrevidering.





6 Offentlig eller privat tjenesteyting

(§ 11-7, § 11-10 og § 11-9 punkt 8)



I område BOP1 (Ingeberg) og BOP2 (Ridabu) kan det etableres barnehage. Inntil det er etablert barnehage skal områdene brukes som friområde. Ved utbygging av barnehage i BOP2 kan det etableres barnehage med inntil 6 avdelinger. Ved utbygging ut over dette kreves reguleringsplan, hvor trafikkforhold skal utredes spesielt. Lekeelementer som berøres skal gjenetableres på tilgrensende friområde.

BOP4 er areal for funksjoner som hører til Rollsløkken skole (lek, parkering for skolen). Det skal sikres åpen turvegforbindelse gjennom området.

I andre områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det oppføres bygninger og anlegg for offentlige og allmennyttige formål (barnehage, skole, institusjon, omsorgsboliger, helsetjenester, museum, kirke, forsamlingslokale ol) samt bolig- og næringsvirksomhet i begrenset omfang.

Institusjonsområder, inkludert skoler og barnehager, skal være grønne, åpne og tilgjengelige for allmennheten så langt det er mulig.

For område Fredhjem må det foreligge godkjent områdeplan for avløp før byggetillatelse kan gis.

Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2, skal hensynet til historisk verdi, arkitektonisk uttrykk samt landskap, sammenhengende grøntdrag, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon vektlegges og ivaretas.

7 Fritids- og turistformål

(§ 11-7, § 11-10 og § 11-9 punkt 8)

På Gåsbu og Hedmarktoppen skal interesser knyttet til områdene som utgangspunkt for friluftslivsaktivitet for allmennheten ivaretas i all planlegging og gjennomføring av tiltak etter plan- og bygningsloven, jf §§ 20-1 og 20-2.



8 Råstoffutvinning

(§ 11-7 og § 11-9 punkt 1)

Områder for råstoffutvinning/massetak over 1000 m^2 eller uttaksvolum 1000 m^3 må inngå i godkjent reguleringsplan før nyetablering eller utvidelser kan tillates. Unntak gjelder for masseuttak som behandles etter landbruksvegforskriften, dvs. uttak av masser langs driftsveg for landbruket som er nødvendig for anlegg eller vedlikehold av veianlegg på egen eiendom.



For mindre uttak der det er potensial for konflikt rundt uttaket skal kommunen også vurdere å stille krav om reguleringsplan før tiltaket kan godkjennes.

I reguleringsplan skal det redegjøres for nødvendig etappevis utbygging og istandsetting av berørte områder. Ved hver etappe bør terrenget tilpasses etterbruken innen to år. Dette ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplan.

Der område for råstoffutvinning ligger inntil vassdrag skal det i reguleringsplanen avsettes areal til bevaring av randvegetasjon, biologisk mangfold og eventuelle turstier langs vassdraget. Der det er stier i et område som tas til råstoffutvinning skal det i reguleringsplanen sikres alternativ turtrase som opparbeides før oppstart.

Retningslinje for vurdering av dispensasjonssøknader:
Dersom masseuttak skal drives over kortere perioder på 2-4 år og terrenget etter uttaket gjenfylles med nye masser slik at opprinnelig terrengform gjenskapes, og tiltaket for øvrig ikke fører til konflikt med omgivelsene, kan det dispenseres fra plankravet for uttaksområder på opptil 5000 m^2, jf. plan og bygningslovens § 19.



9 Næringsbebyggelse (forretning, kontor, hotell, bevertning, industri, lager)

(§ 11-7 og § 11-10)



Det skal legges opp til en effektiv arealutnyttelse for nye næringsarealer gjennom bruk av reguleringsbestemmelser og i tomtedelingssaker. Ved fradelinger i næringsområder hvor det på forhånd ikke er fastsatt en bestemt tomteinndeling, skal det sammen med søknaden om fradeling vedlegges en situasjonsplan som viser hvordan eiendommen skal utnyttes. Bebyggelse og adkomst, kjøreareal og grøntareal og ev. fremtidige utbyggingsplaner skal fremgå av forslaget.

Grad av utnytting for uregulerte næringsområder skal ikke overstige % BRA= 45%. I industri- og lagerbebyggelse på eiendommer i næringsområder som grenser til hovedveg, jernbane eller boligområde – enten direkte eller med veg imellom – skal det opprettes et minst 5 meter sammenhengende vegetasjonsbelte med minst en trerekke på alle grensestrekninger.

Næringsområder skal tilrettelegges for adkomst til fots og på sykkel, og adkomstsoner skal være trygge og atskilt fra biltrafikk. Det skal i reguleringsplan/byggesøknad for ny næringsbebyggelse redegjøres for materialbruk, farger og belysning.

I næringsområde ved Hedmarktoppen (underjordisk kjøleanlegg) tillates det ikke oppført nye bygg.

Omforming fra næring til bolig kan tillates for mindre næringseiendommer som ligger i boligstrøk og som ikke er nødvendige for å opprettholde et lokalsenter.

Det vises til retningslinjer for lokalisering av virksomheter, punkt 2.05.

Næringsområder skal ha en innbydende eksponering mot offentlig veg og adkomstsone, og bør tilrettelegges med uteoppholdsarealer, gjerne felles for flere virksomheter. Utendørs lagerområder bør plasseres slik at de skjermes mot innsyn. Kombinasjon med boliger og tjenesteyting kan tillates etter nærmere vurdering og etter angitte retningslinjer for de enkelte områdene.

Mål og rammer for enkeltområder skal vurderes som retningsgivende for videre planarbeid og skal bidra til å styrke sentrum, begrense miljøbelastninger og unngå konflikter mellom bolig og næringsvirksomheter:

Sted	Mål	Rammer
Jønsrudløkka, Martodden	Område for småindustri og tilhørende kontor og tjenesteyting.	Industri, kontor. B-virksomheter. Regulering for transformasjon til mer blandet formål, med næring, kontor, tjenesteyting og bolig er ønskelig på sikt.
Maxi og Stormyra	Bymessig omforming av området og hevet kvalitet på felles utearealer. Høy utnytting av sentrale arealer. Økt vekt på boliger, kontor og tjenesteyting.	Utvikling av kjøpesenter innenfor arealrammene i vedtatt reguleringsplan, dvs. 24000 m^2. Kontorvirksomhet og tjenesteyting (A og B-virksomheter). Kombinasjon med bolig ønskelig. Trafikkgenererende virksomhet bør lokaliseres med adkomst fra Aslak Boltsgt (dvs Maxi-området samt de delene av Stormyra som ligger mot Aslak Boltsgt). Reguleringsplan bør legge til rette for gode forbindelser mot sentrum og vurdere mulighet for lokal holdeplass for jernbanen.
Midtstranda	Høy kvalitet i arkitektonisk uttrykk som markerer hovedinnfarten til Hamar fra E6, og god tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange.	B-virksomheter, herunder handelstilbud knyttet til plasskrevende varer.
Furnesvegen	Bymessig preg og styrking av en av hovedinnfartsvegene til Hamar.	B-virksomheter. Små og mellomstore virksomheter.
Tommelstad	God innpassing i gårdsmiljø/kulturlandskap.	B- og C virksomheter. Virksomheter som ikke skaper store trafikkmengder.
Imerslund og Gåsbuvegen	God innpassing i kulturlandskap.	C-virksomheter. Småindustri og lager.
Sælid	Virksomheter som ikke skaper store trafikkmengder.	C-virksomheter og kontor som ikke skaper store trafikkmengder. Ikke forretningsareal ut over dagens etablerte.
Hamar næringspark (Trehørningen, Gålåsholmen, Øversvea, Vendkvern og Narmo)	Ryddig og innbydende næringspark med god arealutnyttelse.	C-virksomheter, industri og lager. Uttak av grusmasser bør vurderes ved regulering. På Vendkvern kan utvidelse av område for motorsportaktivitet vurderes innenfor næringsarealene. I reguleringsplanoppfølging kreves nærmere konsekvensvurderinger og evt tiltak mtp flom i vassdrag og trafikk.
Hamar næringspark, deler eksponert mot E6 (Nedre Arnkvern, ca 70 daa)	En innbydende innfallsport til Trehørningen næringsområde.	B-virksomheter. Aktuelt område for storvarehandel som retter seg mot et regionalt omland. I reguleringsoppfølging kreves nærmere konsekvensvurderinger og evt tiltak mtp flom i vassdrag.
Heggvin Sør	Ryddig og innbydende næringspark med god arealutnyttelse	C-virksomheter. Industri, lager. I reguleringsoppfølging kreves nærmere konsekvensvurderinger og evt tiltak mtp flom i vassdrag.
Hjellum	Ryddig og innbydende næringsområde.	C-virksomheter. Industri, lager.

10 Grav- og urnelund

(§ 11-7 og § 11-10)

Kirker og kirkegårders nærmeste omgivelser skal, så langt det er nødvendig for å sikre anleggets symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi, ivaretas ved at de reguleres til hensynssone bevaring.

Behov for mer areal til gravlund skal vurderes med tanke på om krav om gravplass innen eget kirkesogn kan fravikes. Det kan videre vurderes å avsette areal i Klukhagan til grav- og urnelund gjennom reguleringsplan.



11 Idrettsanlegg

Før reguleringsarbeid for idrettsanlegg på Ridabu (BIA1) starter skal det foreligge en plan for Finsalbekken som tar for seg risiko og sårbarhet, grønnstruktur og rekreasjon, biomangfold mv.
I forbindelse med regulering og før plan kan vedtas skal det dokumenteres at tiltaket kan gjennomføres uten vesentlige negative konsekvenser med tanke på risiko og sårbarhet, miljø og helse.
Reguleringsplan skal omfatte tilgrensende uregulert skoleareal og skal sikre en buffersone mot Finsalbekken med mulighet for opparbeiding av tursti. Reguleringsplanen skal videre sette krav om at det utarbeides miljøoppfølgingsplan for Finsalbekken.
Det skal etableres trygg adkomst via g/s-veg fra rv 25 før anlegget kan tas i bruk.

12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

I området BKB2 Disenstranda skal det sikres tomt til sykehus, inntil det evt er avklart at slik bruk ikke er aktuelt. Reguleringsplan må avklare nærmere forholdet til jernbanen og stasjon, hvilke arealer som kan avsettes til sykehusfunksjon og hvilke arealer som skal disponeres til byrom og annet byggeformål.





13 Samferdsel

(§ 11-7 og §11-9)

Jernbane
Areal for jernbane viser dagens jernbanearealer. Framtidig situasjon ivaretas av hensynssoner som viser korridorer for framtidig dobbeltspor på Dovrebanen i tre alternativer: Vest med kulvert, Vest med bro og Øst. Trasealternativ skal avklares gjennom egen kommunedelplan, se retningslinjer i punkt 19.6.
Behov for lokal holdeplass/stasjon, evt. gjenåpning av stasjon, bør vurderes i planer som ligger inntil jernbane (Dovrebanen og Rørosbanen).

Buss
Trasé for stamrute (Gjøvik – Hamar - Elverum) er vist i kommuneplankart som kollektivtrasé og er retningsgivende for planlegging av busstilbudet.

Veger, gang- og sykkelveger

Hamar skal tilrettelegges som sykkelby, og det skal planlegges for et utbyggingsmønster som muliggjør at framtidig trafikkvekst i størst mulig grad kanaliseres til kollektivtrafikk og gang- og sykkeltrafikk.

Ved alle veg- og utbyggingsprosjekter skal det vurderes:

- behov for opparbeidelse av gang- og sykkelveg, sykkelveg med fortau, sykkelekspressveg, sykkelfelt eller fortau.
- mulighet for å fjerne hindringer for sykkel
- mulighet for å etablere eller vedlikeholde grønnstrukturelementer i tilknytning til vegen (trerekker, alleer, rabatter)

Langs hovedvegsystemet skal det etableres og vedlikeholdes sammenhengende trerekker eller alleer. Langs Stangevegen skal doble trerekker bevares og videreutvikles.

Ved gjenoppbygging og istandsetting av veger etter graving, skal vegene så langt det er mulig etableres med standard for grøntanlegg og tiltak for trafikksikkerhet i henhold til gjeldende planer.

Turveger

Adkomster til turdrag og snarveger skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker.

Turveger i LNF-områder skal ikke være til vesentlig hinder for landbruksdrift, samtidig som driften normalt ikke skal hindre tilgjengelighet til og bruk av turvegen.

Det er ønskelig å etablere en sammenhengende merket rundtur – "Hamarrunden" – som binder sammen strandsonen med Furuberget, Frøbergsberget og som ellers går i randsonen mot kulturlandskapet.





14 Grønnstruktur

(§11-7 og § 11-10)

Områder for grønnstruktur skal ha et grønt preg og skal være tilgjengelige for allmennheten. Kommunen, grunneier, eller andre kan, etter godkjenning fra kommunen, tilrettelegge stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser.

Inntil friområder, lekeplasser, smett og lignende, skal det oppføres gjerde/innhegning i maks. 1,0 m høyde eller annen synlig markering, fortrinnsvis beplantning, som skal tydeliggjøre eiendomsgrensen mot privat eiendom.

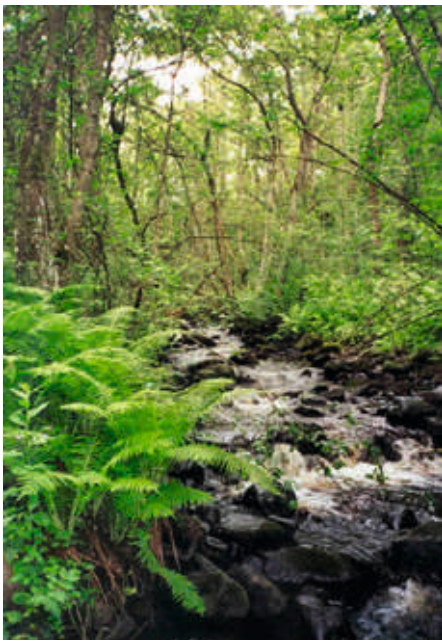
For nye friområder og idrettsanlegg som grenser mot hovedveg, skal det opprettes vegetasjonsbelter langs hele grensen hvis ikke estetiske kvaliteter ved anlegget tilsier noe annet.

Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller for biologisk mangfold bør tas vare på.

Hamars frodige og innholdsrike parkkultur skal bevares og videreføres. Tapte gode parkelementer bør gjenskapes og nye kan tilføres. Offentlige park- og grøntområder bør planlegges med hensyn til allergikere slik at alle i størst mulig grad kan benytte områdene uten helsemessige ulemper.

Furutrær langs Mjøsstranda er typisk for Hamar og skal i utgangspunktet bevares og reetableres slik at landskapskvalitetene og karakteren ivaretas.

Smett og snarveier skal opprettholdes og evt. etableres der det ligger til rette for det.







15 Grønnstruktur med bebyggelse

(§11-7 og § 11-10)

Grønnstruktur med bebyggelse (område ved 8-metersplanet/Strandsonen) skal være friområde, men det kan tillates frittliggende bebyggelse i 1-3 etasjer.

Bestemmelser for området gjelder ihht. kommunedelplan for strandsonen.

16 Landbruks- natur- og friluftsområder

(§ 11-7 og § 11-11)



16.1 Generelle bestemmelser

I LNF-områder er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring (landbruksnæring). Det samme gjelder fradeling til slike formål.

Tilbygg/påbygg til eksisterende boliger eller virksomheter i LNF-områder vil kunne tillates oppført etter søknad. Det samme vil gjelde for underordnede bygg som garasje, bod og lignende på bebygd eiendom.
For fritidsboliger utenfor regulerte områder i Vang allmenning kan det etter søknad vurderes tillatt framføring av adkomstveg dersom adkomstvegen er kort, har en god tilpasning til landskapet, og vegen er ønsket av allmenningen. Det forutsettes at vegen opparbeides med en standard slik at en tømmebil for private avløpsanlegg kan kjøre på vegen.

I LNF-områder skal hensynet til en langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap tillegges avgjørende vekt. Nasjonal veileder "Garden som ressurs" (H-2401) skal legges til grunn for vurdering av om ulik virksomheter og tiltak faller inn under LNF-kategorien.

Vurdering av dispensasjonssøknader i LNF-områder
Der hvor det er nødvendig å utnytte landbruksbygg i annen virksomhet for å sikre og vedlikeholde bygningen og bygningsmiljøet, kan dette vurderes som særskilt grunn for å gi dispensasjon, jf plan og bygningslovens §19-2, dersom endringene kan forsvares ut fra landbruksvirksomheten.

Plan- og bygningsloven hjemler ikke byggetiltak ut over det som trengs for stedbunden næring. Med stedbunden næring menes reell og inntektsgivende primærnæringsvirksomhet av noe omfang. For bynært landbruk i omstilling er det behov for en videre forståelse av begrepet stedbunden næring. Utviklingsprosjekter basert på hestehold er prioritert satsingsområde for Hamar kommune, og dette skal tillegges vekt i forbindelse med vurdering av dispensasjonssøknader for nybygg og omdisponering av bygninger i LNF-område. Særlig når tiltaket har en klar tilknytning til landbruksvirksomheten og virksomheten forblir en del av landbrukseiendommen og tilfører denne langsiktige ressurser.

Ved vurdering av dispensasjonssøknader om nybygging og omdisponering av bygninger i LNF-områder skal hvert enkelt tiltak vurderes konkret i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon. Nedenstående retningslinjer er ikke ment som særskilt grunn for å få dispensasjon, men skal legges vekt på i de tilfelle dispensasjon kan vurderes:

- Boligen/bygningen skal forsterke eksisterende eller eldre byggemønster, for eksempel tunform for den aktuelle eiendommen.
- Utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige verdier knyttet til jordvern, biologisk mangfold eller bevaring av kulturminner og kulturmiljø.
- Søknad om dispensasjon skal være vedlagt tilfredsstillende redegjørelse for tiltakets kulturhistoriske grunnlag og de kulturhistoriske hensyn som tas.

- Bygningen skal ha godkjent avkjøring til offentlig veg, og trafikksikkerhet og parkeringsforhold skal være tilfredsstillende løst.
- Utbyggingen forsterker/supplerer eksisterende bebyggelse.
- Bebyggelsen blir liggende i rimelig avstand fra skole, tettsted og holdeplass for kollektivtransport.
- Vann- og avløpsforhold skal være tilfredsstillende ivaretatt.
- Utbygging skal ikke komme i konflikt med kommunens bestemmelser og retningslinjer om estetikk, arkitektur og byforming.
- At tiltaket er i tråd med nasjonale satsingsområder eller godkjent etter annet lovverk.

Dispensasjonssøknader skal oversendes regionale fagmyndigheter til uttalelse.

16.2 Landbruks- natur- og friluftsområder med spredt boligbebyggelse

(§ 11-7 og § 11-11 punkt 2)

I soner som er vist på plankartet, kan det, etter landbruksmyndighetenes samtykke i henhold til Jordlovens § 9 og § 12, oppføres boligbebyggelse eller vesentlig utbedres eksisterende boligbebyggelse utenom stedbundet næring, samt fradeles tomter til boligformål. Det settes ikke krav om reguleringsplan for LSB1-LSB6. Ny bebyggelse skal ikke legges på dyrket mark eller i konflikt med viktige natur- eller kulturverdier.

Maksimalt antall boliger innenfor hvert område:

LSB1 Skjeset: 10 boliger (utbygd per 2017)

LSB2 Skålerud: 5 boliger (utbygd per 2017)

LSB4 Bekken: 5 boliger

LSB5 Solbakken: 3 boliger.

LSB6 Nord for Gåsbuvegen: Bruksendring fra hytte til helårsbolig tillates under forutsetning av at avkjøringstillatelse for helårsbolig innvilges av vegmyndigheten. Det samme gjelder oppføring av bolig på tidligere regulert og godkjent fradelt hyttetomt/boligtomt. Det tillates ikke økt antall avkjøringer til Gåsbuvegen.

LSB7 Møystad: 7 boenheter samt fellesenhet som «Økotun», med krav til regulering. I reguleringsplan skal det reguleres til spesialområde «Økotun» og stilles særlige krav til prosess og miljøoppfølgingsprogram. Ordinær boligutbygging tillates ikke.

Søknad om delings-/byggetillatelse skal vedlegges kart/illustrasjonsplan som viser planlagt tomtesituasjon med adkomstveg.

For alle områder unntatt LSB1 må utbygger sørge for tilknytning til offentlig vann og avløp. For SB1 kreves godkjent lokal avløpsløsning.

Intensjonen med LNF-SB områdene 1-5 er at de skal gi rom for enkeltvis fortetting med romslige tomter, uten preg av feltutbygging. Det bør så langt mulig planlegges infrastruktur som elforsyning, oppvarming, veg, vann, avløp, lekeplasser og friområder med sikte på gode og miljøvennlige fellesløsninger for fremtidige nye boliger i området. Spredt boligbygging skal ta de hensyn som er nevnt som vurderingsgrunnlag for dispensasjoner i retningslinje for LNF-områder.

Intensjonen med LSB7 Møystad er at man kan prøve ut nye miljøvennlige bo- og livsstilkonsepter (økosamfunn) tilknyttet gårdsbruk.

Tillatelse til ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som medfører økt trafikk forutsetter at vegmyndigheten gir avkjøringstillatelse. Ved søknad om deling og ny boligbebyggelse skal det dokumenteres at det kan etableres lovlig adkomst til boligen fra offentlig veg og til skole eller bussholdeplass. Videre bør det ved bygging og rehabilitering i slike områder planlegges for og tas i bruk fleksible og miljøvennlige energisystemer.



16.3 Landbruks- natur- og friluftsområder med spredt næringsbebyggelse

For gårdstun som er markert som LNF-område for spredt næring (LSN1, LSN2, LSN3 og LSN4) tillates det i tillegg til ordinær landbruksdrift virksomhet knyttet til reiseliv, events, kunst- og håndtverksproduksjon, undervisning, lager og lignende, uten at dette utløser krav om reguleringsplan dersom følgende oppfylles:

- virksomheten baserer seg kun på bruk av eksisterende bygninger og anlegg
- virksomheten er av begrenset omfang og medfører ikke vesentlige ulemper for omgivelsene med tanke på støy, lukt, trafikk eller andre faktorer.
- det innhentes nødvendige tillatelse i forhold til annet relevant lovverk (Statens vegvesen, Mattilsynet ol)

Kommunen vurderer hvorvidt planlagt virksomhet kan medføre vesentlig ulempe og kan kreve regulering dersom det er hensiktsmessig.

For område LSN 1(Vestby) kan det tillates oppført et aktivitetshus knyttet til «Inn på tunet» uten krav om reguleringsplan, med forutsetning om godkjent vann- og avløpsløsning.

For område LSN 4 (Møystad) tillates det oppført utleieenheter knyttet til Økohotell på tidligere areal for frøplantasje. Inntil 3 mindre utleieenheter/hytter for korttidsutleie/økohotell kan oppføres uten regulering, forutsatt at det er gitt tillatelse til vann/avløpsløsning. Utbygging ut over dette kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent reguleringsplan. Jordloven gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt.



16.4 Landbruks- natur- og friluftsområder med spredt fritidsbebyggelse (seteromr̊åder)

(§ 11-7 og § 11-11 punkt 2)



Følgende 16 seteromr̊åder er på kommuneplankartet avmerket som LNF-områder fritidsbebyggelse i form av eksisterende seterbebyggelse og eksisterende setermiljø: Lågeråkvisla, Stensætra, Haugsætra, Kjeltåsen, Brumund, Nordre Brennsætra, Lavlisætra, Nysætra, Bolsdalen, Bringbu, Måsætra, Nybu, Kluksætra, Gåsbusætra, Tørbustilen og Øya.

Innenfor disse områdene skal eksisterende seteranlegg opprettholdes gjennom bruk til landbruks og/ eller fritidsformål. Landbruksdrift/seterdrift eller aktiv skjøtsel skal prioriteres for å ivareta kulturlandskapsverdier på seteromr̊ådene

Inngjerding til beitebruk eller annen virksomhet knyttet til landbruk, rekreasjon og reiseliv, skal tillates under forutsetning av at dette gjøres på en slik måte at det fremmer bevaring eller gjenskaping av setermiljø.

Det tillates i hovedsak ikke til- eller påbygg, takløft eller innsetting av nye vinduer i takflatene på de bevaringsverdige bygningene. Det tillates ikke oppført terrasser over bakkenivå i tilknytning til bygningene. Økning i antall bygninger tillates i hovedsak ikke. Gjenoppføring av bygning på samme sted og med samme ytre mål som opprinnelig seterbygg, og med et uttrykk som er tilpasset bebyggelsen for øvrig, kan tillates etter søknad dersom det bidrar til å ivareta eller gjenskape setermiljø.

For bygninger som ikke i seg selv er bevaringsverdige, men som inngår i områder med bevaringverdig setermiljø, skal størrelsen på hovedbygning begrenses til maks 70 m², slik at bygning med evt. uthus til sammen kan utgjøre maks 90 m².

Eksisterende bygninger, opprinnelige trapper, murer, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre i samråd med antikvarisk myndighet/kommunen. Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk eller gjenskapes i dokumentert tidligere utførelse. Før det gis tillatelse til tiltak, skal antikvarisk myndighet gis anledning til å uttale seg.

Det kan tillates bruksendring, innvendige ombygginger, tilbygg eller andre tiltak, under forutsetning av at dette gjøres på en slik måte at det fremmer bevaring eller gjenskaping av setermiljø. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal opprinnelige materialer i størst mulig grad bevares i sin sammenheng.
Områdene er markert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø jf. punkt 19.5 b.



17 Bruk og vern av sjø og vassdrag

(§11-7 punkt 6 og § 11-11)

17.1 Friluftsområde - badeområde



Områdene er prioritert for bading og rekreasjon og kommunen kan tilrettelegge områdene i tråd med formålet. Private anlegg/fundamenter for forankring av båter tillates ikke.

17.2 Båthavn

Før det kan etableres utvidet småbåthavn eller brygge for Skibladner på Tjuvholmen (VS1) skal det foreligge godkjent reguleringsplan for området. Det skal også legges fram plan med beskrivelse av hvordan tiltaket skal gjennomføres uten at det medfører fare for spredning av miljøgifter. Planen skal godkjennes av fylkesmannen.

18 Bestemmelsesområder

#1 I området kan det vurderes utvidelse av sykehjem og/eller lokalisering av ny skole til erstatning for Solvang skole. Konsekvensutredning må gjennomføres i forbindelse med reguleringsplan. Allmennhetens tilgang til Klukhagan skal være førende for planlegging.

#2 Det kan vurderes etablering av grav/urnelund på ett av delområdene gjennom avklaring i reguleringsplan. Egnethet til formålet, samt hensyn til friluftslivsinteressene bør legges til grunn ved lokalisering. Grav/urnelund skal framstå parkmessig, med bevaring av større trær, og inngå som en del av den helhetlige grønnstrukturen med gjennomgående turvegforbindelser.

#3 Søkeområde/alternativ for jernbaneverksted. Jernbaneverksted bør lokaliseres utenfor Hamar sentrum, og alternativer utredes i regional sammenheng.

19 Hensynssoner

Områdenes status er uavhengig av om de er vist på hovedkart eller på temakart.

19.1 Sikringssone

(§ 11-8 punkt a)

Sikringssonene omfatter viktige løsmasseforekomster (H190).
For **viktige løsmasseforekomster** (H190_ Vang grustak, H190_Flagstadelva, H190_ St.Olav og H190_Prestsæterholmen) skal hensynssonene sikre at grusressursen og evt. uttak av grus vurderes i forbindelse med evt. planlegging i området. Hensynssonen ved Flagstadelva omfatter også grunnvannsforekomst.

En sikringssone (H190) er også lagt inn omkring Hamar fengsel. Her må sikkerhets-utfordringer belyses ved regulering eller byggesak

19.2 Støysoner

(§ 11-8 punkt a)

Retningslinjene henviser til temakart støy.

Rød sone (H210): Området er mest støyutsatt og ikke egnet til støyfølsomme bruks-formål, jf. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Unntak kan vurderes ved kollektivknutepunkter og i sentrumsområder.

Gul sone (H220): Området er støyutsatt og støyfølsom bebyggelse iht. T-1442 bør unngås. Støyfølsom bebyggelse kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier i T-1442.

Hamar sentrum (jf. sentrumsformål) foreslås som avvikssone for de nasjonale støy-retningslinjene. Dette innebærer at bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres i gul og rød sone. Boliger skal imidlertid ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Det skal gjennom reguleringsplan eller på annet vis dokumenteres at det kan tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/2016 (eller senere utgave).

Støysoner omkring flyplassområdet
Sonene viser støyutsatt område omkring Hamar flyplass. Sonene er basert på sjablong 2 i SINTEF-rapport fra 2011. Dette representerer en årlig aktivitet på ca 6500 bevegelser.

19.3 Faresoner

Faresone - Skred (H310)
(§ 11-8 punkt a)

Faresonene viser aktsomhetsområder for steinsprang, for snøskred og jord- og flomskred.

Faresone – flom (H320)
(§ 11-8 punkt a)

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av beregnet 200-årsflom, dvs. under kote 127.4 moh for Mjøsa, skal det foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker. Det samme gjelder for flomutsatte arealer langs vassdrag. Dokumentasjon skal utarbeides samtidig med evt. kommunedelplan- og/eller reguleringsplanforslag.

Bestemmelsen henviser til temakart risiko og sårbarhet, sone for 200-årsflom og aktsomhetsområder for flom.
NVEs retningslinjer Flaum og skredfare i arealplanar (2014) samt byggteknisk forskrift (TEK 17), eller tilsvarende retningslinjer av nyere dato, skal legges til grunn for planleggingen.

Kommunens kartlegging av flomveger bør brukes som supplerende informasjon ved regulering og byggesak.

Faresone – brann/eksplosjonsfare (H350)
Hensynssonen omfatter områdene omkring Kornsiloen hvor det er eksplosjonsfare.

Faresone – høyspent (H370)
(§ 11-8 punkt a)

Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste høyspentsoner skal det framlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstiger 400 nT (nanoTesla) skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser skal ikke overskride grensen på 400 nT. Noe høyere eksponering enn denne grenseverdien kan aksepteres for andre bygg dersom konsekvensene av feltreduserende tiltak blir urimelig store.

Følgende avstander er lagt til grunn for hensynssonene/korridorene:
300 kV: 75 m til hver side av linja.
132 kV: 50 m til hver side av linja.
66 kV: 30 m til hver side av linja.
66 kV i jordkabel: 10 m til hver side av linja.
Det er byggeforbud 19 meter til hver side for 300 kV transmisjonsnettledningen ihht energiloven.

Faresone – forurenset grunn (H390)
(§§ 11-8 punkt a og 11-9 punkt 8)

Innenfor områder med kjent forurenset grunn eller mulig fare for grunnforurensning skal det gjøres spesielle grunnundersøkelser og evt. nødvendige tiltak for utskifting av masser før områdene kan tillates utbygd.

Sonene består av Miljødirektoratets kartlagte forekomster av forurenset grunn samt kommunens egne registreringer. Dette er områder hvor det er kjent forurenset grunn eller mulig fare for forurenset grunn. Temakartet fanger trolig ikke opp alle områder med forurenset grunn, og utbygger er ansvarlig for å følge opp mulig forurensning i grunnen, enten området er kartfestet eller ikke. Det vises ellers til "Forskrift om begrensning av forurensning".

19.4 Sone med særlige krav til infrastruktur (H410)

Hensynssonen omfatter konsesjonsområdet for fjernvarme.

19.5 Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

(§ 11-8 punkt c)

a. LNF-hensynssoner (særlige jordvernhensyn) (H510)

Områdene består av arealer kartlagt som "landbruksverdi 1 – dyrka og dyrkbar jord hvor årssikker dyrking av matkorn er mulig. Meget god klima-, jord- og terrengkvalitet" fra rapporten "Arealforvaltning i pressområder, Hamar-regionen 1986/87". I områdene skal vern av dyrkingsjorda tillegges stor vekt.

b. Bevaringssone (natur- og kulturmiljø)

For **hensyn friluftsliv** (H530) skal det tas særskilt hensyn til allmennhetens bruk av området i friluftslivssammenheng. Tiltak som fremmer friluftsliv er i tråd med formålet. For statlig sikret friluftslivsområde i Furuberget (H530_330) kreves det samtykke fra Direktoratet for naturforvaltning dersom området skal få annen bruk enn til friluftslivsformål.

For **hensyn landskap** (H550) skal det tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av landskapskvalitetene. Dette kan omfatte naturmark eller dyrket mark med tilhørende bygningsmiljø (herunder steingjerder, alleer, beitemark, hageanlegg, kulturminner i bakken, bygninger osv).

For **bevaring naturmiljø – naturtyper** (H560) skal det tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstenes økologiske tilstand. Før det evt. treffes en beslutning om å gjøre inngrep i en forekomst av en naturtype, må konsekvensene for naturtypen klarlegges. Ved vurderingen av om naturtypes utbredelse eller økologiske tilstand forringes, skal det legges vekt på forekomstens betydning for den samlede utbredelse og kvalitet av naturtypen og om en tilsvarende forekomst kan etableres eller utvikles på et annet sted (jf. Naturmangfoldloven). Utvalgte naturtyper* etter Naturmangfoldloven skal gis spesiell prioritet. Tiltak i disse områdene skal vurderes i samsvar med de miljørettslige prinsippene nedfelt i naturmangfoldloven §§ 8-12, forskrifter om prioriterte arter i de tilfellene området også har en prioritert art**, og forskrift om utvalgte naturtyper dersom det planlegges tiltak innenfor en utvalgt

For **bevaring naturmiljø - artsforekomster/viltområder** (H560) skal hensynet til arten og artens overlevelse tillegges avgjørende vekt ved vurdering av nye bygge- og anleggstiltak (jf. Naturmangfoldloven).

For **bevaring kulturmiljø** (H570), dvs bevaringsverdig bebyggelse, bygningsmiljøer og objekter, gjelder at tiltak kan gjennomføres under forutsetning av at antikvariske og arkitektoniske kvaliteter opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere utførelse. Før øvrig gjelder bestemmelser i kommunedelplan for kulturminner. For freda kulturminner, jf. hensynssone – båndlegging punkt 19.6, gjelder bestemmelser i Kulturminneloven. For områder definert som byområde av nasjonal interesse i NB!-registeret, gjelder saksbehandlingsregler i Riksantikvarens veileder for NB!-registeret.





Planten dragehode (Dracocephalum ruyschiana) er prioritert art i Norge med forekomst i Hamar kommune.
Foto: Ivar Leidus, Wikipedia

* Utvalgte naturtyper som er aktuelle i Hamar er slåttemark, slåttemyr og hule eiker.
** Dragehode er prioritert art for Hamar

19.6 Sone for båndlegging

(§ 11-8 punkt d)

Sone for alternative trasekorridorer for dobbeltspor på jernbanen gjelder inntil kommunedelplan for jernbanen evt har avklart at traseen ikke lenger er aktuell eller at deler av sonen bortfaller. Hensynssonene er inndelt i 3 kategorier:

H710_1 – Jernbanetiltaket planlegges i dagløsning. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighet, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 punkt a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndighet. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan.

H710_2 – Overgangssone mellom dagløsninger og overbygde- og /eller fjelltunnelløsninger. Innenfor sonen kan det være dagløsning, portalområder, fjelltunnel, tverrslag, rømningstunneler, overbygde løsninger som kulverter eller miljølokk mv. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighet, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 punkt a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndighet.

H710_3 – Dobbeltspor planlegges i tunnel. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan. Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndighet. Tiltak over bakken derimot tillates uten jernbanemyndighetens godkjenning.

Båndlagte områder (H710_) omfatter områder som er regulert eller skal reguleres med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Båndlagte områder (H720_) omfatter områder som er vernet eller foreslått vernet med hjemmel i Naturmangfoldloven

Båndlagte områder (H730_) omfatter områder som er fredet eller foreslått fredet med hjemmel eller Kulturminneloven (både automatisk fredet og vedtaksfredet). For Hamarkaupangen gjelder bestemmelser ihht. punkt 2.10.

Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynsone H720_ og H730_ og tiltak som kan påvirke formålet med vernet kan bare skje etter særskilt tillatelse fra hhv. naturvern- eller kulturvernmyndighetene. Dette gjelder også graving av kabel- og dreneringsgrøfter eller andre typer terrenginngrep.

Båndlagte områder (H740_) omfatter linjetrase for transmisjonsnettet. Det er byggeforbud langs linjen i avstand på 19 meter fra linja, jf energiloven.

19.7 Sone for planoppfølging

(§ 11-8 punkt e)

Hensynssoner for omforming (H810) er vist på eget temakart og er soner hvor det er ønskelig fra kommunens side å legge til rette for fortetting ved bruk av positive virkemidler og etter en nærmere vurdering i reguleringsplan, jf fortettingsanalyse (Asplan Viak 2017). Her bør flere eiendommer ses i sammenheng og det bør gjøres helhetlige grep for områdene som legger til rette for mer effektive fortettingsformer enn såkalt eplehagefortetting. Reguleringsplan bør omfatte areal større enn 3 daa og legge til rette for felles parkering i p-kjeller. Fortetting innenfor slike områder betyr ikke nødvendigvis at all eksisterende bebyggelse bør rives, men fortetting skal ha fokus på stedsutvikling og tilføre positive kvaliteter. Bevaringsverdig bebyggelse må vurderes spesielt. For enkelte av delområdene bør dessuten følgende vurderes:

H810_2 Hamar Vest
Industriarealene på Hamar Vest bør på sikt omformes, til bolig eller til næring eller tjenesteyting som kan innpasses i boligområder. Nye virksomheter som innebærer fare for de nærmeste omgivelsene tillates ikke. Utfordringer knyttet til risiko ved kornsilo må håndteres så lenge den er i drift. G/s-forbindelser/grøntdrag ned mot Mjøsa bør sikres

H810_3 Storhamarsenteret
Videreføring av gang-/sykkelakse må løses gjennom området. Ny bebyggelse bør legges ut mot Måsåbekkvegen og Kornsilovegen. Det bør sikres høy utnytting av området.

H810_4 Maxi/Stormyra
Forbindelser på tvers bør vurderes.

H810_5 Fredrik Monsens gate
Gang/sykkelforbindelsen langs Fredrik Monsens gate bør styrkes.
Avgrensning av reguleringsområder bør baseres på vegnettets struktur.

H810_6 Aslak Bolts gate
Det bør tilrettelegges for bymessig bebyggelse mot Aslak Boltsgate, med stille side og uteoppholdsareal mot sør. Forbindelser på tvers bør vurderes (knytte sammen gater).

H810_8 Vestbyen
Det bør etableres tverrforbindelser for ferdsel. Plan bør tilrettelegge for å fylle i og bygge videre på småhusbebyggelse langs Vestregate, og mer bymessig langs Hakabekkvegen og Bryggerigata og Grønnegata. Bevaringsverdig bebyggelse integreres og ivaretas.

H810_10, H810_11, H810_12, H810_13 Østre bydeler
Det bør tilrettelegges for bymessig kvartalsbebyggelse og styrket gatestruktur.

H810_15 Ankerskogen
Det bør sikres tydelig grense mot Ankerskogen parkområde (privat/offentlig).
Det er ønskelig å åpne mot Ringgata og styrke den grønne forbindelsen mot Klukhagan.

H810_16 Områder langs Furnesvegen
Furnesvegen bør i større grad framstå som bygate med mer bymessig bebyggelse.
Byggelinje mot gate bør vurderes.

H810_17 Stavsbergvegen
Forbindelsene fra øst mot Klukhagan må sikres. Kvalitetene til Stavsbergvegen som ferdselsåre for myke trafikanter bør styrkes. Området bør ses i sammenheng med ny bydel på Stavsberg.

H810_14 Hammersborg/Ankerløkka
Forbindelser (for gående/syklende) på tvers av Furnesvegen mellom bebyggelsen bør sikres. Furnesvegen bør i større grad framstå som bygate med mer bymessig bebyggelse. Byggelinje mot gate bør vurderes. Bevaringsverdig bebyggelse integreres i evt fortettingsprosjekt på en god måte.

Vedlegg

Vedlegg 1: Bestemmelser om parkering
Vedlegg 2: Bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform
Vedlegg 3: Bestemmelser om skilt og reklame
Vedlegg 4: Liste over reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel

Vedlegg 1 | Parkering

Hjemmel: Plan- og bygningslovens § 11-9 punkt 5.

Bestemmelsene gjelder for behandling av plan- og byggesaker ved nybygg og hovedombygging.

1 Formål og definisjoner

Formål
Hensikten med parkeringsbestemmelsene er:
- Sikre nødvendige arealer og gode løsninger for parkering og varelevering
- Stimulere til økt bruk av sykkel og kollektivtransport.
- Stimulere til sentrumsutvikling.
- Begrense bilbruk, men ikke mulighetene for bilhold.
- Bidra til effektiv arealutnytting ved at parkeringen i sentrum kanaliseres til p-hus og p-kjellere.
- Stimulere til fellesløsninge,og deleløsninger (bildeling, sykkeldeling).
- Sikre tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.

Definisjoner
Alt areal oppgis i bruksareal (BRA) etter Norsk Standard 3940. BRA defineres nærmere i punkt 2.19 om grad av utnytting.

Sentrum defineres som arealer vist som sentrumsformål og bybebyggelse i kommuneplankartet.

Se temakart for soneinndeling.

Hovedveg og samleveg defineres i henhold til vedtatt kommunedelplan for veg og transport for Hamar (kart på s. 14).

2 Generelle krav til trafikkareal og parkeringsplasser for bebyggelse

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller gjennom frikjøp, dersom annet ikke er bestemt gjennom reguleringsplan. Dekning av areal for varelevering, henting av avfall og boligparkering skal gis første prioritet ved fordeling av bebyggelsens parkeringsplasser. Parkering for ny bebyggelse skal planlegges slik at fremmedparkering i boligområder unngås.

Parkeringsareal skal utformes etter Statens vegvesens håndbok N100, kapittel E.6 hvis ikke annet bestemmes av kommunen. Det henvises også til kommuneplanens bestemmelser om "estetikk, arkitektur og byforming".

Eiendommer mot hovedveg eller samleveg skal ha snuplass på egen eiendom.
Det skal sikres tilstrekkelig antall og egnede p-plasser for bevegelseshemmede.

Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes at parkering skal skje i p-kjellere eller p-hus.

Parkeringsplassene og fordelingen mellom ulike kategorier, som bil, sykkel og motorsykkel/ scootere, skal vises på egen parkeringsplan, som skal følge søknad om plan eller tiltak. Der det ikke er tilstrekkelig areal for både lek og parkering skal areal for lek prioriteres, jf. bestemmelse i punkt 2.09.

Hvis nybygg fører til at eksisterende parkeringsplasser må fjernes, skal disse plassene erstattes når kommunen vurderer at det fortsatt er behov for plassene. Kravet om disse plassene kommer i tillegg til kravet for ny bebyggelse.

I områder for sentrumsformål og bybebyggelse bør parkering etableres i p-kjellere eller p-hus.

Ca. 5 prosent av plassene reserveres bevegelseshemmede. Disse skal plasseres nær hovedinngang/målpunkt og gangvegsystemer. I anlegg under tak må det tas hensyn til tilstrekkelig høyde. Behovet for p-plasser til bevegelseshemmede kan vurderes nærmere i reguleringsplan.

Et tilstrekkelig antall av plassene i p-anlegg bør reserveres elbil, med mulighet for lading. Det samme gjelder plasser for motorsykler/ scootere (ca. 3 % av antall bilplasser). Behovet for p-plasser til elbiler og motorsykler/scootere vurderes nærmere i reguleringsplan/byggesak.

3 Frikjøp av parkeringsplass

I stedet for parkeringsplass på egen tomt kan det innbetales et beløp pr. manglende plass til kommunen i samsvar med kommunens gebyrregulativ. Beløpet skal være innbetalt før byggearbeidene tillates igangsatt. Kommunen skal benytte penger fra frikjøp til bygging av offentlig parkeringsanlegg (pbl. § 28-7).

Normene for frikjøp fastsettes årlig av kommunen. Kommunen kan gi bestemmelser om tvungen frikjøp/ bankgaranti for nærmere angitte bydeler eller bykvartaler. Frikjøp skal primært aksepteres innenfor sentrum/bybebyggelse.

4 Krav til antall parkeringsplasser

Parkeringskravene gjelder hvis ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

4.1 Krav til antall parkeringsplasser for bil

Tabellen angir minimum antall p-plasser. Der det er to tall er det angitt både minimum og maksimum. Beregnet antall plasser avrundes oppover til nærmeste hele tall:

Formål	**Grunnlag**	**Sone A** Sentrumsformål og bybebyggelse	**Sone B** Hamar tettsted utenfor sentrum/ bybebyggelse	**Sone C** Utenfor Hamar tettsted
Bolig	70m2 BRA eller boenhet*	0,6	0,8	1
Kontor	100 m^2 BRA	0 - 1,2	0,5 - 1,5	1 - 2
Forretning og service	100 m^2 BRA	0 - 1,5	1 - 3	1 - 4

*Godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet.

Det er valgfritt om tiltakshaver bruker boenhet eller 70 m2 som grunnlag for utregning av parkeringskravet, men det er ikke mulig å kombinere dette i samme prosjekt. For hybel som er tilknyttet vanlig boenhet med intern forbindelse, stilles det ikke krav til oppstillingsplass for bil.

Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, skoler, idrettsanlegg, sykehus, og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares i reguleringsplanprosessen.

Tabellen nedenfor angir en veiledende ramme for antall parkeringsplasser for ulike virksomheter. Parkeringsnormene må vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle, og bl.a. sees i lys av virksomhetens plassering i forhold til områdets funksjon, kollektivtilbud, arbeidsplassintensitet, befolkningstetthet og potensial for overlapping/sambruk med andre virksomheter.

Veiledende normer:

Virksomhet	Enhet	Antall parkeringsplasser per enhet
Kino, teater, kirker	Sitteplasser	0,1–0,4
Restaurant	Sitteplasser	0,1–0,2
Hotell	Rom	0,1–0,8
Idrettsanlegg	Tilskuerplasser	0,2–0,4
Skoler	Årsverk	0,1–0,7
Barnehager	Årsverk	0,3-0,8
Sykehus/sykehjem	Senger	0,2-0,4
Kjøpesenter	100 m^2	2,0–5,0
Produksjon, lager, service	100 m^2	0,3–2,0

Parkeringstilbudet skal etableres permanent eller midlertidig før det gis brukstillatelse for virksomheten.

4.2 Krav til antall parkeringsplasser for sykkel
Tabellen angir minimum antall plasser. Kravet er det samme for alle parkeringssonene.

Formål	Grunnlag	Antall sykkelplasser
Bolig	70 m^2 BRA eller boenhet*	2
Kontor	100 m^2 BRA	2
Forretning og service	100 m^2 BRA	2
Undervisning	100 m^2 BRA	3
Studentboliger	100 m^2 BRA	4
Kultur og fritid	100 m^2 BRA	2

*Godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet. Det er valgfritt om tiltakshaver bruker boenhet eller m2 BRA som grunnlag for utregning av parkeringskravet, men det er ikke mulig å kombinere dette i samme prosjekt.

Minst 10 prosent av sykkelparkeringsplassene bør dimensjoneres for lastesykkel/spesialsykkel/sykkel med vogn. Sykkelplassene bør ha stativ og være nærmere inngang enn bilparkeringen for all type bebyggelse.

Viktige kollektivknutepunkt/bussholdeplasser, sentrale plasser i sentrum, skoler, kulturhus og lignende skal ha gode parkeringsmuligheter for sykkel, fortrinnsvis under tak. Det skal tas hensyn til at sykkelandelen kan øke.

Sykkelparkering kan anlegges i p-kjeller, på terreng eller i felles bod. En hovedandel av sykkelparkeringen for nye boliger bør være i låsbar bod eller kjeller. Det bør etableres ladestasjoner for el-sykler og pumpeanlegg i forbindelse med fellesanlegg.

Det vises til Statens Vegvesens håndbok V122 for detaljutforming av sykkelparkering. Det vises også til veileder for sykkelvennlige bygg, utarbeidet av Futurebuilt.

5 Redusert krav til p-plasser ved sambruk

For boligprosjekter hvor det etableres løsninger for delt mobilitet (eks. bil- og sykkeldeling) kan det i reguleringsplan vurderes redusert krav til parkeringsplasser.
Ved sambruk og fellesløsninger for kontor, forretning, industri og annen type bebyggelse kan kommunen redusere parkeringskravet hvis fordelen med sambruk kan sannsynliggjøres - for eksempel ved at virksomheter har besøkende til forskjellige tider på døgnet. Slik form for sambruk må oppfylle følgende vilkår:

- Avtale om parkeringsanlegg utenfor egen eiendom må være tinglyst.
- Parkeringsanlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan.
- Parkeringsanlegg skal være bygget, eller under bygging.

6 Lokalisering, utforming og drift av parkeringsplasser og -anlegg

Alle p-anlegg skal anlegges i tilknytning til offentlig veg. Parkeringsanlegg skal tilpasses områdets struktur (både funksjonelt, volummessig, estetisk/fasade og materialbruk). Drift av parkeringsanlegg og midlertidige parkeringsløsninger skal dekkes av anleggenes brukere.

Parkering bør, av hensyn til bokvalitet og effektiv arealutnyttelse, ikke etableres som overflateparkering i gårdsrom i kvartalsbebyggelsen. I andre sentrale tett bebygde områder bør overflateparkering skje i begrenset omfang, for eksempel kun for besøksparkering.

7 Parkeringsbestemmelser for skysstasjon/jernbanestasjon

Parkering skal skje i offentlig tilgjengelige p-hus nær skysstasjonen. Det skal legges til rette for minimum 200 parkeringsplasser i tilknytning til stasjonen, evt. i kombinasjon med innfartsparkering.

8 Saksbehandling

I reguleringsplaner skal det gjøres rede for plassering av parkeringsanlegg for motorkjøretøyer og sykler, for varelevering (lasting/lossing/manøvrering) og avkjørsel. Anleggene må vises i sin sammenheng med kjøreveger, gangveger og friareal. Tomteplaner som grunnlag for byggesøknad skal vise garasjeanlegg og oppstillingsplasser for kjøretøyer. Det skal dokumenteres at løsninger for varelevering /lasteareal og avfallshåndtering ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner eller boliginngang.

Gjennom reguleringsplan kan det treffes bestemmelser om flere eller færre parkeringsplasser enn den generelle normen når trafikkforholdene på stedet etter faglige vurderinger tilsier det. Kommunen vurderer i hvert tilfelle om behovet for oppstillingsplasser er tilfredsstillende ivaretatt.



Vedlegg 2 | Estetikk, arkitektur og byform

1. Formål

Formålet med bestemmelsene er å ivareta og utvikle Hamars særpreg, gode kvaliteter og stedsidentitet, gjennom utforming av bebyggelse, offentlige byrom og gater og omgivelsene for øvrig.

I alle byggeprosjekter skal det legges sterk vekt på estetiske og arkitektoniske kvaliteter.

2. Krav om dokumentasjon

a. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og dokumentasjon og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. Forslag til belysning, farger og materialer skal vedlegges byggesøknaden. Det skal også gjøres rede for utforming av sekundære bygg som garasjer, boder, søppelanordninger, sykkelstativ, "småsamlere" med mer.

b. Hamar kommune kan stille krav om at en stedsanalyse utarbeides for å få fram hva som er viktig i den aktuelle saken. En stedsanalyses konklusjon skal være førende for tiltak i det aktuelle området.

Kravet om dokumentasjon og redegjørelse kan oppfylles ved utarbeidelse av plan, snitt og fasadetegninger av bygningen, perspektivtegninger, fotomontasje e.l. og snitt-tegninger som viser hvordan eksisterende og nytt terrengnivå tilpasses tiltaket. I større/komplekse byggesaker vil det være aktuelt å utarbeide 3D-modeller og liknende.

Hvilken dokumentasjon som er nødvendig i den konkrete sak må avklares med kommunen i en dialog eller i tilknytning til forhåndskonferanse.

3. Tilpasning til landskap og naturelementer

a. Tiltak skal plasseres slik at de bidrar til at tettsteder og næringsområder får en visuelt klar form og markert avgrensing, jf SMAT-planen.

b. Bygg og anlegg skal plasseres og utformes slik at de står i et godt forhold til landskapet og i størst mulig grad tilpasser seg eksisterende terreng og naturelementer. Nye tiltak skal ikke ødelegge den estetiske verdien av elementer som elver, bekker, strandlinjer, geologiske forekomster, større trær, skogholt eller koller som er viktige karaktertrekk i området.

c. Nye bygg og anlegg skal plasseres og utformes slik at arealer langs vassdrag og i strandsonen er og framstår som tilgjengelige og attraktive for allmennheten.

d. Synlige skjæringer som følge av sprengning skal unngås. Skjæringer og fyllinger, små eller store, skal opparbeides på en naturlig god måte og avrundes mot eksisterende terreng. Forstøtningsmurer skal planlegges sammen med bebyggelsen og skal utføres i varig materiale som er vanlig å benytte på stedet.

e. Ved gjennomføring av estetisk uheldige terrenginngrep kan kommunen innenfor lovens rammer kreve avbøtende tiltak for å oppnå et godt estetisk resultat.

4. Utbyggingsmønster

a. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at de styrker det offentlige rom (gater, plasser, parker).

b. Dersom det er en klar tomte- og/eller bygningsstruktur, klare etablerte bygningsrekker, eller på annen måte en lett forståelig orden, skal nye tomter og bebyggelse følge denne. Dette gjelder også ytre form, volum og grunnflate, materialbruk, farger med mer. I områder med særlig synlige/eksponerte tomter skal det stilles strenge krav til tomtestruktur og til plassering og arkitektonisk utforming av byggverk.

c. Dersom tomteinndelingen er uregelmessig, husene er plassert forskjellig på tomtene eller begge deler, skal det gjennom analyse avklares hvordan ny bebyggelse på beste måte kan bidra til å skape bedre orden og helhet i området.

d. Ved fortetting i etablerte småhusområder bør det vurderes om det er mulig å plassere tilbygg eller nye bygg inntil og/eller på rekke med eksisterende bebyggelse (lineær struktur)[2], med et mål om å bevare og styrke bebyggelsesstruktur og sikre god dybde på hagearealer for alle boliger.

e. I enebolig- og rekkehusområder skal forhagebelter på min. 4 meter opprettholdes eller etableres.

f. Ved utbygging i forhagebelter kan i hovedsak bare mindre bygninger i en etasje tillates. Det kan stilles krav om beplantning. Avstanden fra mindre bygg til regulert veg skal ikke være mindre enn 2,0 meter.

g. I områder med spesiell karakter (det kan ha å gjøre med tidsperiode, karakter/særpreg, volum, byggelinje materialbruk, tomteopparbeidelse, -form eller størrelse) kan kommunen avslå nybygg selv om tomteutnyttelsen teknisk sett gir rom for det. Dette gjelder for eksempel enhetlige områder med særlig karakter eller kvaliteter, som Sagatun, deler av Holset, m.fl. Dette kan også gjelde områder med nyere villabebyggelse, tett/lav bebyggelse, rekkehusområder eller blokkbebyggelse.

h. I gårdsbebyggelse skal tundannelse videreføres og gjenopprettes der den er gått tapt.

i. Ved unntak fra bestemmelsene kan kommunen kreve at det utarbeides reguleringsplan for tiltaket.

I eksisterende tettbebyggelse skal nybygging skje på en slik måte at den ivaretar kvalitetene i området og forsterker områdets identitet.

I områder der høydedrag, veger eller andre landskapstrekk har vært førende for plasseringen av bygninger, skal disse prinsippene videreføres i ny bebyggelse

Med tomtestruktur menes størrelse, form med mer.
Med bebyggelsesstruktur menes bygningsvolumer, høyder, takvinkler, bygningenes plassering og forhold til hverandre, byggelinjer med mer.

[2] Sammenhengende bebyggelse gir mulighet for å fravike avstandskrav til naboeiendom. En "ideell" fortetting gir gode hagearealer og en god struktur på bebyggelsen. Det forutsetter at naboer samarbeider for å dele inn nye tomter.

5. Bebyggelse og anlegg

a. Alle nye byggetiltak skal videreføre god byggeskikk og tilføre Hamar god arkitektur.

b. For byggetiltak i etablerte områder skal volumer, takformer og materialbruk sees i forhold til det helhetlige arkitektoniske bygningsmiljøet i området.

c. Bygningsmessige tiltak på boliger skal som hovedregel plasseres og utformes slik at den eksisterende bygningens typiske karakter opprettholdes i et godt samspill med tilbygget. Tilbyggets størrelse, høyde og utforming skal vurderes i forhold til den virkning det vil gi i den eksisterende bebyggelsen på stedet.

d. Bygningsmessige tiltak på andre større bygninger og anlegg skal vurderes i forhold til det helhetlige arkitektoniske uttrykket, og tilpasses omgivelsene.

e. Balkonger og verandaer og takterrasser skal styrke det helhetlige arkitektoniske uttrykket i tillegg til de funksjonelle krav. For nybygg skal balkonger og verandaer være helt eller delvis inntrukket i bygningen og ikke virke dominerende.

f. Søppelanordninger som er plassert nærmere offentlig veg enn tre meter, skal skjermes fra veg og hovedinngangsparti. For større søppelanordninger kan kommunen kreve at det integreres i byggverk eller skjermes med vegg og/eller med beplantning. Småsamlere skal gis en god utforming og plasseres slik at de ikke er til vesentlig sjenanse for omgivelsene.

g. Gjerder skal utformes på tradisjonelt vis (for eksempel stakitt) i områder med eldre bevaringsverdig bebyggelse. Gjerder langs hovedveger i tettbygde områder skal fortrinnsvis oppføres som flettverksgjerde med toppbeslag med maks 1 m høyde.

h. Levegger skal fortrinnsvis knyttes til uteplasser, og ha en estetisk utforming tilpasset tilhørende bygning.

i. Markiser skal i form og farge tilpasses bygningsmiljø.

j. Antenner og varmepumper skal oppføres slik at de er minst mulig skjemmende med hensyn til plassering, farge, materialbruk og størrelse.

k. For bygning, konstruksjon eller anlegg etter pbl §30-5 og byggesaksforskriften §4-2 (anleggsrigg) som er sentralt plassert i tilknytning til det offentlige rom kan kommunen stille krav til utformingen slik at tiltaket ikke blir unødvendig skjemmende.

l. Det tillates ikke bruk av containere til lagring ut over 2 mnd. Behov for lagringsplass må løses ved oppførelse av bygning eller tilbygg til eksisterende bygg.

m. Der forstøtningsmurer, inkl. evt. gjerde, får en høyde over 1 meter mot offentlig veg, skal muren trappes med beplantning for å ivareta det regulerte hagebeltet.

Uten søknad tillates det satt opp solfangere og solceller til produksjon av energi og varme innenfor en bruksenhet eller branncelle. Det må likevel søkes om tillatelse i tilfeller der plassering kan komme i konflikt med kulturminneinteresser eller der tiltaket kan komme i konflikt med bestemmelser eller intensjon i reguleringsplan. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

Svalganger i boligblokker bør unngås av hensyn til bokvalitet.

For hus med flate tak må takterrasser og adkomst til disse plasseres og utformes slik at de underordner seg bygningens hovedform og blir en integrert del av denne. Generelt må takterrasser også utformes med rimelig respekt for nabolag, spesielt hva angår innsyn til deres uteoppholdsarealer.

Bruk av tre i bygg og anlegg skal etterstrebes der det passer med eksisterende omgivelser og stedskarakter. Spesielt gjelder dette for offentlige bygninger.

6. Farge og belysning

a. Farger på byggverk skal avstemmes med omgivelsene. Det kan stilles krav om godkjenning av fargebruk på nye større bygg og anlegg.

b. For eksisterende større bebyggelse, bebyggelse som står i en tydelig sammenheng og for bevaringsverdig bebyggelse kan det stilles krav om tillatelse til å endre farger. I søknaden skal det angis fargekoder og gjøres rede for originalfarger. Det bør utarbeides fargelagte fasadetegninger som tilnærmet viser den aktuelle fargebruk.

c. 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.

Viktige karaktertrekk i bybildet kan være monumentale bygninger med offentlig interesse, bygningsfasadene rundt sentrale torg og plasser eller andre elementer som skal være synlige.

Det er et mål å opprettholde byens og stedenes fargeidentitet slik at de bygde omgivelsene ikke transformeres til en grå-hvit skala.

7. Hamar sentrum

a. I sentrum skal bebyggelsen utformes og plasseres slik at den understreker terrengets form.

b. Kvartalsstrukturen i Hamar skal bevares, og gjenopprettes der den er gått tapt. I kvartalstrukturen skal opprinnelig tomtestruktur legges til grunn for utforming av nye bygninger og for påbygg av eksisterende bygninger. Sammenhengende, ensartet påbygg over flere ulike bygninger i et kvartal tillates ikke.

c. Siktlinjer til Mjøsa fra tverrgater i sentrum skal opprettholdes, og skal gjenskapes der de er gått tapt. Dette gjelder både i forhold til byggverk og vegetasjon.

d. I kvartalsbebyggelsen skal balkonger fortrinnsvis være inntrukket i bygningen og ikke virke dominerende. For balkonger er maksimum utstikk ut over fasadeliv 60 cm. Minimum høyde over gatenivå er 4 meter.

I sentrum og i byggeområder for bybebyggelse skal områdenes urbane kvaliteter utvikles. Det skal bygges ut i samsvar med Hamars karakter som småby. Hovedstruktur og preg skal tas vare på.

Bygg og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsenes særpreg med hensyn til volum, form og materialbruk. Det skal avveies om bygninger skal utformes som identitetsskapende elementer (signalbygg) i bylandskapet. Dette er særlig aktuelt for offentlige institusjoner, idretts- og kulturbygninger.

Ved påbygging eller ombygging skal hver enkelt bygning gis en helhetlig god utforming, slik at den fremstår tydelig som en bygning med klar karakter og særpreg. Oppbryting av en bygnings helhetlige karakter som følge av fasadeendring tilpasset ulike virksomheter/leietakere i bygningen bør unngås.

"Gammelhusbukta", det sentrale "Mjøsrom" som Hamar sentrum ligger ned mot mellom Høyensalodden og Tjuvholmen, skal utvikles slik at det fremstår klart avgrenset.

De sentrale byrommene i Hamar sentrum skal utvikles med individuelt særpreg.
Strukturen som ligger til grunn for Hamars gamle byplan (1848) skal videreføres slik at alle bebygde kvartaler kan forholde seg til et tilstøtende åpent byrom.

8 Høyhus og bygg som utfordrer byens skala

Det skal legges fram ulike forslag til løsninger før kommunen behandler en søknad om høyhus eller andre bygg som vesentlig bryter med byens skala.

Høyhus defineres som bygninger høyere enn 12 etasjer eller over 35 meter.
Hamar skal ikke preges av høyhus i bybildet, men vil tillate slike bygg i særskilte tilfeller.
Ved bygging av høyhus vil kommunen legge vekt på:

a. En grundig og god redegjørelse med intensjon om plassering, form, innhold og gjerne også alternativer for utforming.

b. Plassering. Plassering bør ha en effekt som er identitetsskapende for sitt område og som forsterker et viktig sted i byen. Bygningen bør heller ikke komme i for stor konflikt med sine omgivelser.

c. Tilgjengelighet uten bruk av bil. Plassering av høyhus bør i hovedsak være ved knutepunkter for kollektivtrafikk eller langs hovedtrasé for regional kollektivtrafikk.

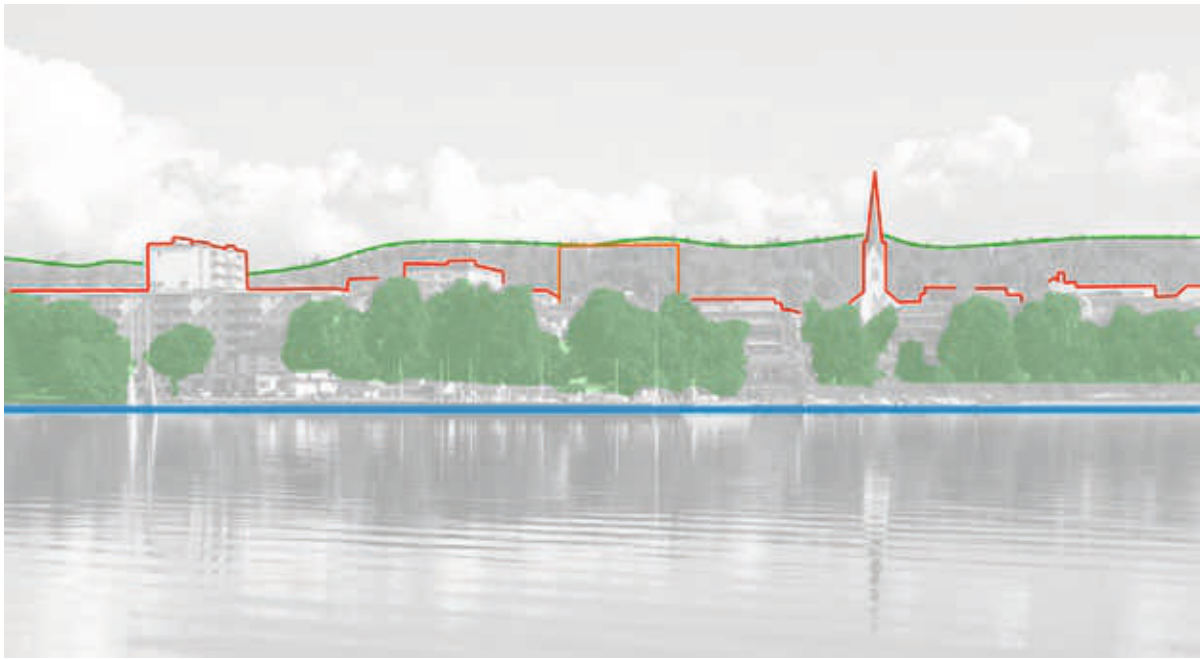
d. Lokalklima. En ny bygning må ikke forringe lokalklima i vesentlig grad og må ivareta områdets behov for sol og dagslys.

e. Landemerke. Høyhus er signalbygg og kan bli viktig referanse i et større landskap. Form og uttrykk bør gis stor omtanke slik at bygningen kan bli et positivt kjennetegn for Hamar i et lengre tidsperspektiv.

f. Gode byrom og utsikt for alle. Området rundt bygningsfoten må vies særskilt oppmerksomhet og planlegges som byrom med høy kvalitet for intensiv bruk. Det vil være en fordel om høyhus også tilbyr en toppetasje eller en terrasse som er tilgjengelig for allmennheten.

g. Samfunnssikkerhet og brannvern.

h. Visualisering som synliggjør prosjektets art og utforming i ulike faser.



9. Veger, gater og p-plasser

a. Busslommer, leskur, sykkelparkering, autovern m.m. skal utføres på en måte som styrker den estetiske kvaliteten på rom knyttet til gater og veganlegg.

b. Ved varig eller midlertidig behov for fysisk oppdeling skal det brukes pullerter av kvalitet og på en slik måte at det styrker den estetiske kvaliteten på rom knyttet til veger og gater.

c. Der støyskjermer oppføres, skal de utformes slik at de gir kvalitet og gode rom knyttet til veg og gate. Støyskjermer kan bare oppføres for flere eiendommer. Støyskjerm mot gate foran enkelteiendom tillates ikke. Støyskjermer langs samme hovedveg skal utformes med variasjon men slik at de gir et gjenkjennelsespreg.

d. Større parkeringsplasser i tettbygde strøk skal merkes og brytes opp med rabatter, beplantning og nødvendig skilting og pullerter. Areal for primært gående skal tilrettelegges gjennom parkeringsanlegget. Mot andre eiendommer skal det rundt parkeringsanlegg foretas beplantning med min. 2-5m sammenhengende trerekke.

e. Opparbeidelse eller utvidelse av parkeringsplasser i spredt bebyggelse skal utføres med god tilpasning til omgivelsene, når det gjelder plassering, størrelse, hvordan fyllinger og skjæringer avsluttes mot eksisterende terreng. Ved fyllinger skal det vurderes behov for å markere avslutningen på parkeringsplassen med rabatt/gjerde eller lignende.

f. Mellom bensinstasjon og veg skal det etableres rabatter med beplantning.

For at veger og gater skal oppfattes som attraktive for gående og syklende, er det i utgangspunktet uønsket med støyskjerming langs gate og veg i tettbebyggelse i form av skjermer eller voller i eiendomsgrensen. Så langt som mulig, skal trafikkstøy dempes ved lokal skjerming av uteoppholdsplass og evt. fasadeisolering. Støyskjermer bør utformes med lommer med beplantning. Der det er plass, bør nedre delen av støyskjermen utføres med beplantet voll.

Vedlegg 3 | Skilt- og reklameinnretninger

(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5).

Kapittel 1 Formål og definisjoner

1.1 Formål
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.

1.2 Definisjon av skilt:
Fysisk og/eller annen innretning for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes 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, telefonnr., internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke.

1.3 Skilttyper og øvrige definisjoner (fra NS 3041):

1.3.1 **Fasadeskilt**: Skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning.

1.3.2 **Frest skilt (konturskåret skilt)**: Skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate.

1.3.3 **Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem**: Skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast.

1.3.4 **Henvisningsskilt**: Skilt med pilangivelse, etasjehenvisning og lignende.

1.3.5 **Belyst skilt (direkte belyst skilt)**: Skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet.

1.3.6 **Indirekte belyst skilt**: Lysskilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt).

1.3.7 **Lysskilt**: Skilt der lyskilden er integrert i skiltet.

1.3.8 **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.

1.3.9 **Malt skilt**: Skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg.

1.3.10 **Nedhengsskilt**: Skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende.

1.3.11 **Orienteringsskilt**: Skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning.

1.3.12 **Plateskilt**: Tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller uskiftbart skiltbudskap.

1.3.13 **Reklameskilt**: Skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer uten stedlig tilknytning.

1.3.14 **Takskilt**: Skilt montert på/over takgesims.

1.3.15 **Uthengskilt**: Skilt montert ut fra fasaden.

1.3.16 **Vindusdekor**: Selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu.

1.3.17 **Virksomhetsskilt**: Innretning som annonserer stedlig virksomhet

1.3.18 **Piktogram**: Grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en ide`.

1.3.19 **Skiltplan**: Beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning.

Tillegg til NS 3041:

1.3.20 **Temporære skilt**: Flagg, banner, duk og seil.

1.3.21 **Markiseskilt**: Markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame.

1.3.22 **Transportmiddelskilt**: Skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

Kapittel 2 Hensyn og plassering m.m.

2.1 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 mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser samt utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produktnavn og lignende skal være underordnet øvrig skilting.

2.2 Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført i regulert gateside. I tillegg til kan det der det ligger til rette for det oppføres et uthengsskilt som skal være tilpasset gående.

2.3 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.

2.4 Takskilt er ikke tillatt. På gesims skal det fortrinnsvis ikke tillates skilt. For bensinstasjoner kan det vurderes unntak.

2.5 Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke.

2.6 Skilt skal tilfredsstille kravene til trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av byrom og gater.

2.7 Det tillates ikke temporære skilt på bygning.
Unntak: Ved større festivaler, idrettsarrangement, arrangement tilknyttet handelsstanden og lignende kan temporære skilt benyttes langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.

2.8 Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer tillattes ikke. Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser kan tillates.

2.9 Skilt skal monteres og holdes 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 i forhold til omgivelsene.

2.10 Løse plakatrester og skilt og stativer som ikke er i bruk skal fjernes. Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.

2.11 Bevegelige lys og bevegelig skilt tillates ikke. Digitale tavler kan godkjennes når disse ivaretar trafikksikkerheten og er beregnet for de gående.

>> forts. neste side

>> forts. foregående side

2.12 For skilt som oppføres i tilknytning til byggearbeider og er tidsbegrenset til gjennomføringen av byggearbeidet kan det lempes på de estetiske krav. Slike skilt skal bare gi opplysninger om aktørene i byggeprosjektet og skal være godkjent av vegmyndighet der trafikksikkerheten kan være berørt. Er det flere aktører skal det utarbeides et felles skilt for disse.

2.13 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.

2.14 For bebyggelse som oppføres inntil regulert gateside skal skilt plasseres på fasaden i 1. etasje. Skilting for virksomheter over 1. etasje kan i tillegg markeres med vindusdekor i vinduene, konf pkt. 3.5. Ved bruk av skiltplan, konf. pkt. 1.3.19, kan også fasaden for øvrige etasjer inngå.

2.15 Frittstående skilt, med unntak av orienteringsskilt, tillates ikke i områder regulert til bevaring.

Kapittel 3 Utforming

3.1 Frittstående skilt, ID-mast, pylon/tomtem

3.1.1 Frittstående skilt/ID-mast
I området til Kommunedelplan 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 m over terreng, en bredde på inntil 1.3 m 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.

3.1.2 Pylon/totem
Pylon/totem skal ha en høyde på maks 3.0 m og en bredde på maks 1.0m.

3.2 Uthengsskilt
Uthengsskilt skal være min. 2.5 m over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0.7m 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.

3.3 Nedhengsskilt
Nedhengsskilt skal være min. 2.5 m over gategrunn og ha en bredde på maks 1.0m.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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 3 flaggstenger.

3.7 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.

3.8 Markiseskilt
Markiser for solavskjerming kan kombineres med virksomhetsskilt på markisens forkant. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasses bygningen.

3.9 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.

Kapittel 4. Saksbehandling

4.1 Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 søknadspliktige med de unntak som fremgår av byggesaksforskriftens § 4-1c pkt. 3, (ett skilt som er mindre enn 3 m² flatt montert på vegg). Det anbefales 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.

4.2 Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer skal det vedlegges 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.

4.3 Når det søkes om tillatelse til nye bygninger hvor det skal være skilt, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med pkt. 4.2. Fotomontasje kan erstattes av en fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.

4.4 Følgende skilt er likevel ikke omfattet av bestemmelsene:
a) når de monteres innendørs (konf pkt. 3.4).
b) når de monteres på arenaer og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljø.

4.5 For bygninger med flere virksomheter, hvor det ikke foreligger godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen, konf. pkt. 4.1 og 4.9. Når det foreligger en godkjent skiltplan kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad/melding.

4.6 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.

4.7 For skilting langs offentlig veg der trafikksikkerheten er berørt skal det innhentes uttalelse fra berørt vegmyndighet, konf. veglovens § 33.

4.8 Tillatelse til skilt gis med henvisning til plan- og bygningslovens § 30 - 3, 2. ledd, inntil videre eller for et begrenset tidsrom.

4.9 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.

4.10 Dersom tidligere tillatelse til skilt- eller reklameinnretninger er gitt før 01.07.97, 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 i denne forskriften eller plan- og bygningsloven § 30-3 første ledd. For øvrig kan kommunen gi pålegg om å fjerne skilt- eller reklameinnretninger der det følger av plan- og bygningsloven § 30-3 annet ledd.

Henvisninger som er retningsgivende
- Utendørs reklame – retningslinjer for utendørs skilting og reklame, Miljøverndep m.fl. 1993 (utgiver SFT).
- Lokalisering og utforming av bensinstasjoner - retningslinjer. Norsk Form / Norsk Petroleumsinstitutt m.fl..1994
- Handelens ansikt – retningslinjer for utendørs profilering. Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon(HSH) og Norsk form. 1998.
- Norsk Standard NS 3041:2007 Skilting. Veileder for plassering og detaljer.
- SINTEF- Byggforsk Kunnskapssystemer - 327.201 Skilt og reklame i bygningsmiljø. 2008.

Vedlegg 4 | Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel

NB: Vedtaket av kommuneplanen (30.05.2018) gjelder ikke for vedlegg 4 (Eldre reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen) og tilhørende kartfigurer. Administrasjonen gis i oppdrag å gjennomgå lista over reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen, med sikte på å ta ut de planene som i neste omgang enten bør oppheves eller endres, før saken legges fram for sluttbehandling. Inntil endelig vedtak av vedlegg 4, gjelder tilsvarende vedlegg 4 i gammel kommuneplan (2011-2022), samt at reguleringsplaner vedtatt etter 19.11.2011 gjelder foran kommuneplanen. For oppheving av eldre reguleringsplaner skal det legges fram egen sak.

HAMAR

INNLANDETS URBANE HJERTE

Åpenhet, dialog og medvirkning er viktig for oss.
Vi vil bygge Hamar sammen med innbyggerne
våre og sammen med næringsliv, fylket
og andre kommuner.

Velkommen til å ta kontakt med oss!

Servicekontoret: tlf: 62 56 30 10
E-post: postmottak@hamar.kommune.no

Hamar kommune

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3403-1/7268, Håkon Håkonsons gate 4A, 2316 HAMAR

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	20.04.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	04.05.2026	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	20.04.2026	Ikke funnet	0.73 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	6.9 km
Forurenset grunn	04.05.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.05.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kvikkleire	04.05.2026	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	04.05.2026	Ikke funnet	26.8 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	99.4 km
Støysoner	08.05.2026	Ikke funnet	0.02 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.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	20.04.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	04.05.2026			
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)

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:
Håkon Håkonsons gate 4 A, 2316 Hamar
Gnr. 1, Bnr. 7268, Hamar kommune.

Oppdragsnummer:
330260049

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Tor Inge Polden

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 950 69 980

E-post: tor.inge.polden@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.
