PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

# HÅKON HÅKONSSONS VEG 58

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

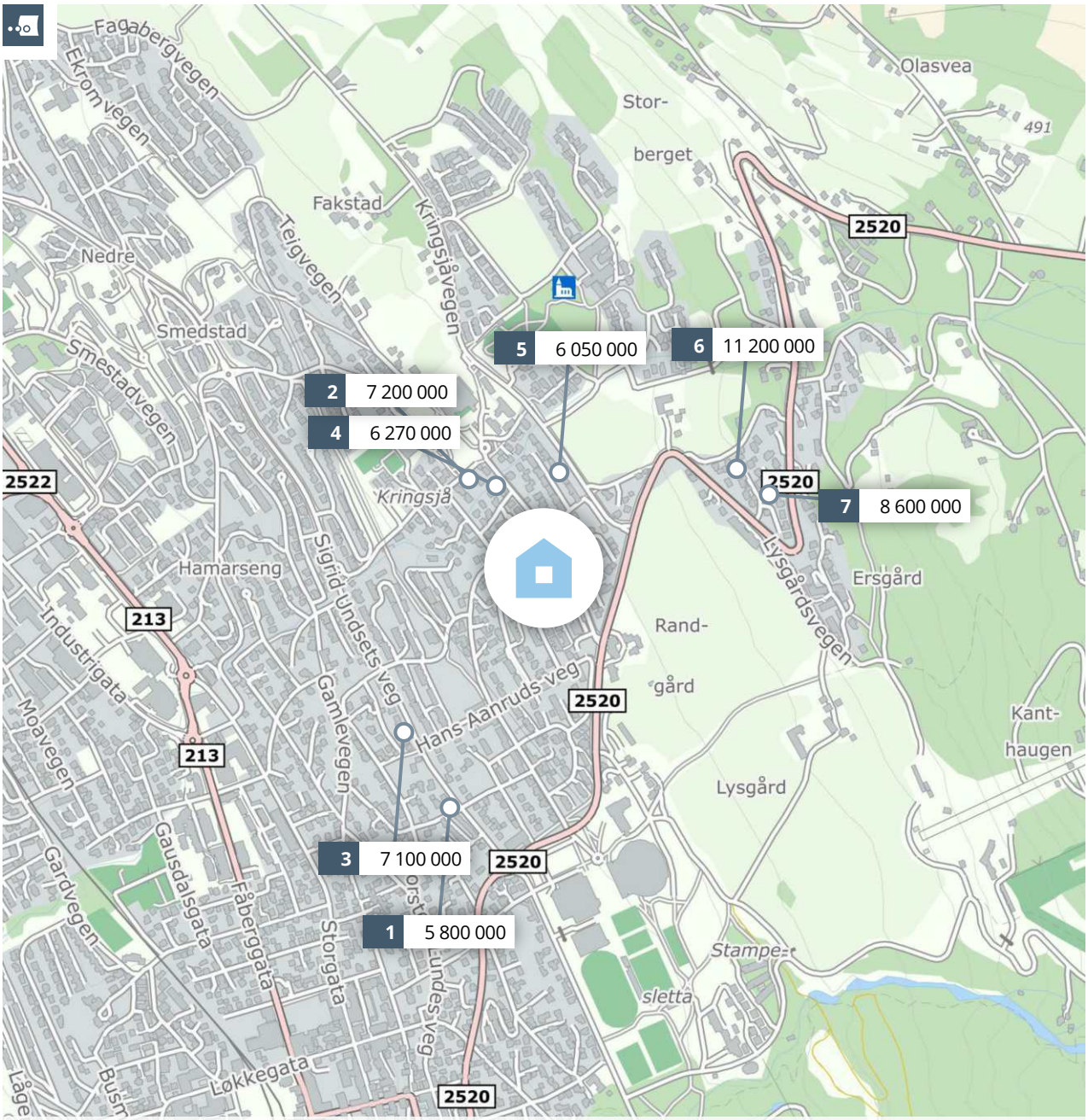
Energiattest

Kommunale opplysninger som:

Reguleringskart og bestemmelser, Ferdigattest, m.m.

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# HÅKON HÅKONSSONS VEG 58

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 30.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Håkon Håkonssons veg 58, 2618 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1910

GNR 41 BNR 897 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS RANDGÅRD

Verdivurdert til

**11 500 000**

| - | 11 500 000 | 43 561 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 264 m² | - m² | - m² | - m² | 269 m² | - m² |
| Tomt | | | | | 943 m² | |
| Byggeår | | | | | 1910 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Sigrid Undsets veg 36 A<br>219 m² 1961 1 214 m² 3 sov | 07.01.2025 | 5 900 000 | **5 800 000** | 0 | 5 800 000 | **26 484** |
| 2 Gjørtlervegen 19 B<br>258 m² 1973 1 167 m² 5 sov | 04.06.2024 | 7 200 000 | **7 200 000** | 0 | 7 200 000 | **27 907** |
| 3 Sidsel Sidserks veg 1 C<br>285 m² 1971 1 516 m² 4 sov | 24.04.2025 | 6 000 000 | **7 100 000** | 0 | 7 100 000 | **24 912** |
| 4 Gamle Kringsjåvegen 30<br>161 m² 1960 770 m² 1 sov | 07.05.2023 | 6 200 000 | **6 270 000** | 0 | 6 270 000 | **38 944** |
| 5 Halvdan Svartes veg 7<br>137 m² 1966 1 013 m² 5 sov | 21.05.2025 | 5 000 000 | **6 050 000** | 0 | 6 050 000 | **44 161** |
| 6 Ersgårdsvingen 8 B<br>278 m² 2010 792 m² 5 sov | 21.02.2022 | 11 200 000 | **11 200 000** | 0 | 11 200 000 | **40 288** |
| 7 Ersgårdsvingen 11<br>209 m² 2020 643 m² 6 sov | 08.02.2021 | 8 200 000 | **8 600 000** | 0 | 8 600 000 | **41 148** |

Unik og innholdsrik enebolig med sentral og meget god beliggenhet i Nordre Ål - God lagringsplass - 3 bad - Garasje og carport

Boligen er opplyst og være fra ca. 1910-1920 og stabbur fra ca. 1970-1980. En kombinasjon av to tømmerbygg som er satt sammen med en ny bygningsdel og ny full kjeller. Dette gir boligen et spennende og annerledes uttrykk. Den har en god standard med en gjennomtenkt og spennende planløsning.

Innhold:
Boligen:
Loftsetasje hovedbygg: Gang, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3
Loftsetasje tilbygg: Soverom, Bad
1.etg: Entré, Hall m/trapp, Trapperom, Kjøkken, Stue, Spisestue.
Kjeller: Bad, Gang, Teknisk rom, TV-stue, Bod, Bod/Verksted

Garasje med carport på ca 18 kvm BRA-i og BRA-e

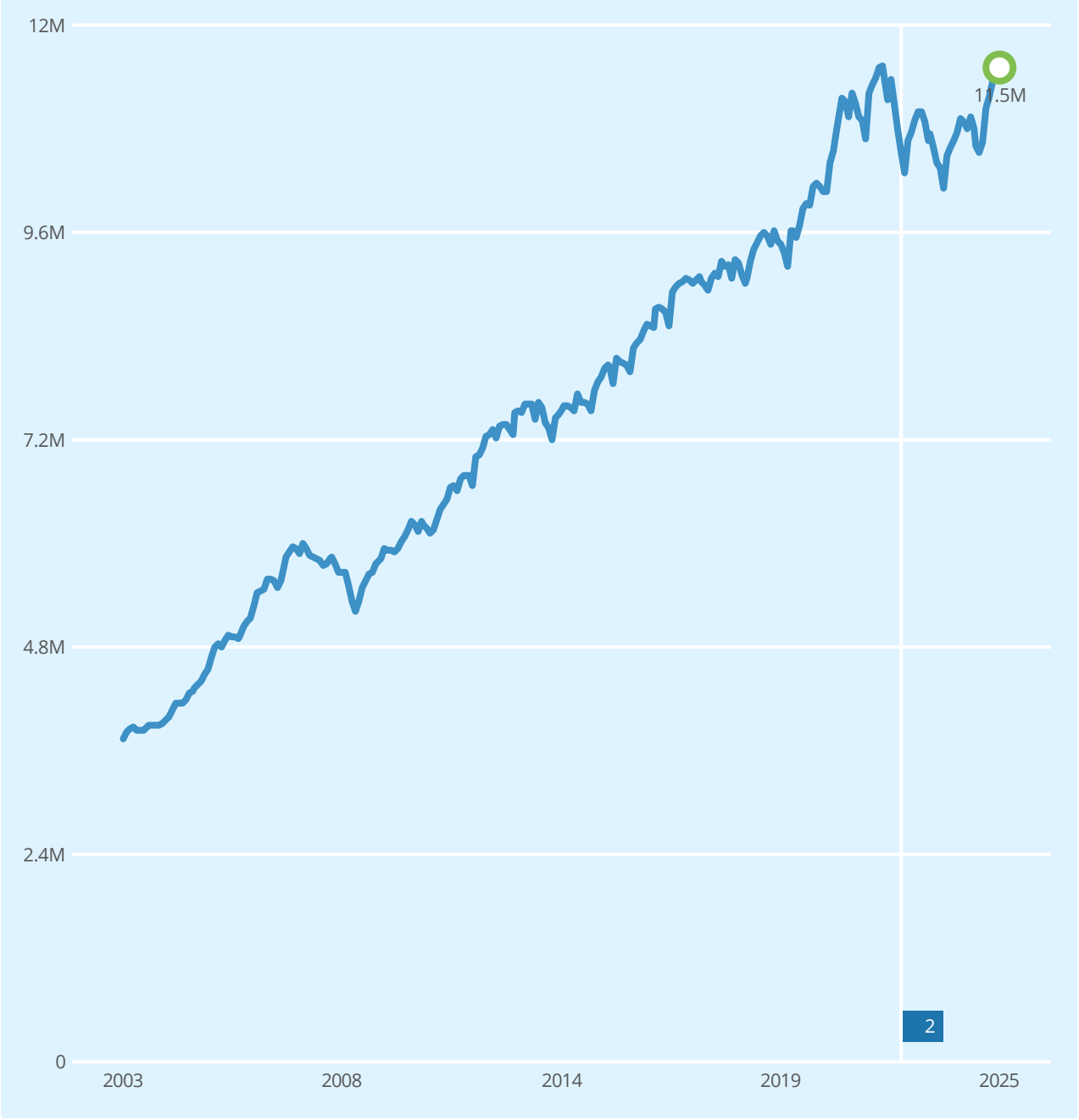
PrivatMegleren Lillehammer 30.05.2025

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

## Eneboliger til salgs i 2618 LILLEHAMMER nå

5
eneboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

## Eneboliger solgt i 2618 LILLEHAMMER siste 9 mnd

16
eneboliger solgt

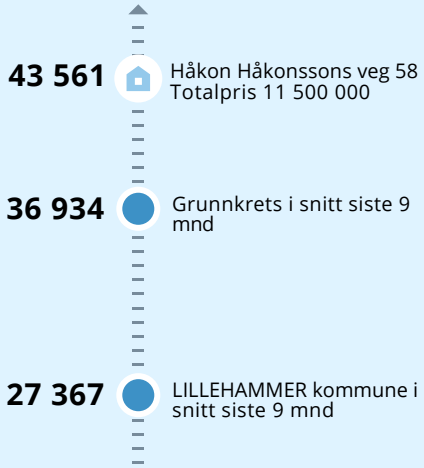



Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 0.9% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Enebolig

Håkon Håkonssons veg 58, 2618
LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 41, bnr. 897

**Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 264 m²**



**Befaringsdato:** 02.04.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20707-2309 **Referansenummer:** RG3721

**Autorisert foretak:** KonturTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Langstrand

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.

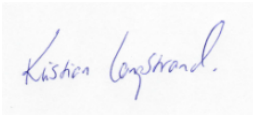
# KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



**Rapportansvarlig**



Kristian Langstrand

kristian@konturtakst.no

991 56 729



# 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.

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

# 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

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

# Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

**Enebolig - Byggeår: 1910**

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET:
Eiendom med beliggenhet i et etablert boligfelt ovenfor Lillehammer sentrum. Kort vei til dagligvare, NTG, skole og barnehage.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i tre og tømmerkonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling med møneloft. Undertaksbord. Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2 og 3-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Grunnmur i thermomur. Gulv støpt på grunn.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater er i hovedsak preget av: Parkett. Laminat. Tregulv. Fliser.
Veggflater er i hovedsak preget av: Tømmer. Malte plater. Fliser. Panel.
Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Malte plater.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Stålpipe. Antall ildsteder i bygningen: 2

Grunnmur i thermomur. Gulv støpt på grunn.

Trapp i trekonstruksjon.

Profilerte dører. Glatte dører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad loftsetasje hovedbygg.
BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Fliser på gulv. Fliser på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Varme i gulv. Sluk i plast.
Hulltaking ble ikke utført ved befaring, da det ble opplyst at det skulle legges frem dokumentasjon på faglig utførelse. Denne dokumentasjonen er ikke fremlagt i etterkant, så dette punktet er et avvik fra standarden.

Bad loftsetasje tilbygg.
BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Fliser på gulv. Fliser på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.
Hulltaking ble ikke utført ved befaring, da det ble opplyst at det skulle legges frem dokumentasjon på faglig utførelse. Denne dokumentasjonen er ikke fremlagt i etterkant, så dette punktet er et avvik fra standarden.

Bad kjeller.
BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Fliser på gulv. Fliser på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.
Hulltaking ble ikke utført ved befaring, da det ble opplyst at det skulle legges frem dokumentasjon på faglig utførelse. Denne dokumentasjonen er ikke fremlagt i etterkant, så dette punktet er et avvik fra standarden.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Kompositt/stein benkeplate på kjøkkenøy. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Kjøleskap/fryseskap.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Fliser på gulv. Fliser på vegg. Malte plater på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift.

Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstank på ca. 300 liter, plassert i teknisk rom.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.
Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Våtrom. Teknisk rom. Stue i kjeller.

Se også boligens energiattest.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

# Beskrivelse av eiendommen

Takvann ført ned i grunnen.

Eiet tomt på 943,00 m². Tomten som blir opparbeidet med plen og beplantning. Gruset og asfaltert gårdsplass.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

## 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

Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

Det er følgende avvik registrert på tegninger: Soverom 1. etasje er innredet som stue. Vegg mellom trapperom og soverom og bod loftsetasje tilbygg mangler.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger ferdigattest for bygget. Jeg anbefaler at dette undersøkes nærmere ved å kontakte kommunen.

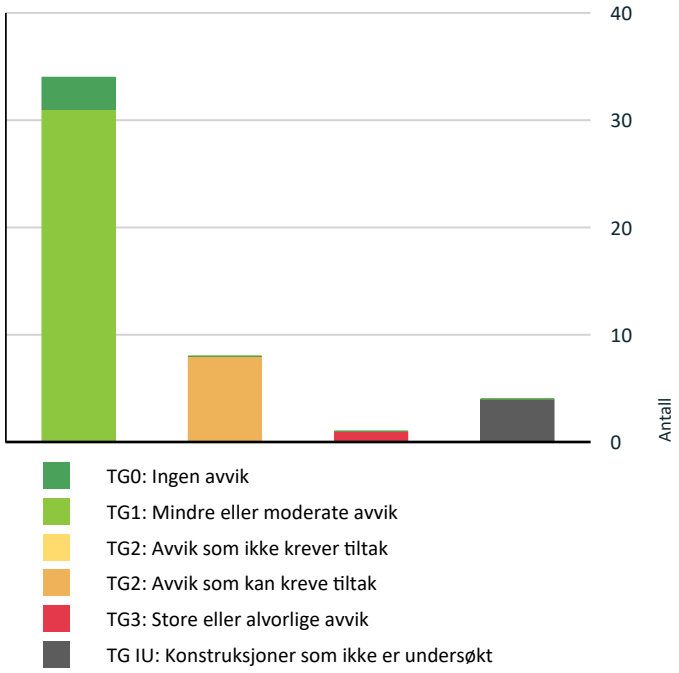
**Garasje med carport**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger, kun situasjonsplan.

# Sammendrag av boligens tilstand

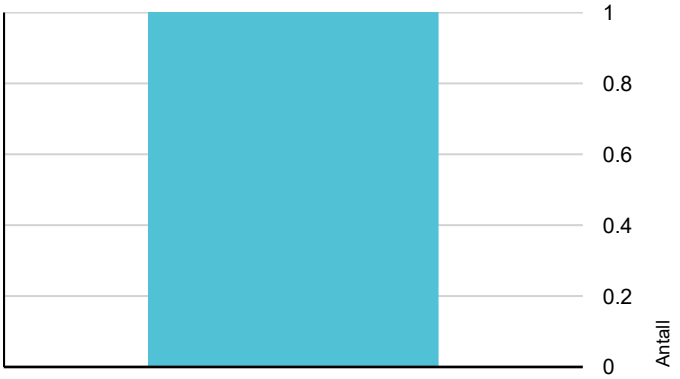
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** | Gå til side |
| **Våtrom > Loftsetasje hovedbygg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Loftsetasje tilbygg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

# Sammendrag av boligens tilstand

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

**Våtrom > Loftsetasje hovedbygg > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > Loftsetasje tilbygg > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG




**Byggeår**
1910

**Kommentar**
Ca. byggeår opplyst av selger.

**Anvendelse**
Enebolig

**Standard**
Normal standard og god planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult anlegg.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

**Vedlikehold**
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør. Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og bruksopplevelse. Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger.

Jeg gjør oppmerksom på at bygningen inneholder konstruksjoner, som krever jevnlig vedlikehold og/eller inspeksjon.

| **Tilbygg / modernisering** | |
|---|---|
| | Bolig er opplyst og være fra ca. 1910-1920 og stabbur fra ca. 1970-1980. |
| | Bygning er flyttet fra annen adresse og tilbygget og satt sammen med tilbygg. Det ble bygget kjeller under bygget når dette ble satt på plass. Det er en kombinasjon av eldre og nye bygningsdeler i boligen. |
| | (Opplysninger gitt av selger) |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i tømmerkonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Selv om materialene er godt tørket, vil en laftet bygning få setninger. Årsaken til setningene er at stokkene krymper ved uttørking og at trevirket blir trykt sammen. Når trevirket igjen opptar fuktighet, vil bygningen heve seg. Detaljer på råbygget og montering av innredninger må tillate endringer i høyden på lafteveggen.


Ene tømmerknute mangler.


Blemmer i maling enkelte steder.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Kaldtloft. Luftespalter i raft. Undertaksbord.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke ved hjelp av lommelykt.

**Konsekvens/tiltak**
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader.

## TG 2 Vinduer

Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikholdshyppigheten.


Kondensmerker på enkelte vinduer.

## TG 1 Dører

# Tilstandsrapport

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Skyve terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkong mot sør/vest. Terrasseplating mot sør og vest. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

## TG 1 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av: Parkett. Laminat. Tregulv. Fliser.
Veggflater er i hovedsak preget av: Tømmer. Malte plater. Fliser. Panel.
Himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Malte plater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater.

Sprekker i fliser og flisfuger på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i etasjeskiller, dette ansees som normalt tatt byggeåret i betraktning. Knirk i gulv er registrert.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Radonbrønn plassert på teknisk rom i kjeller.

## TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe. Antall ildsteder i bygningen: 2

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Grunnmur i thermomur. Gulv støpt på grunn.

# Tilstandsrapport

### TG 3 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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



Rekkverk mangler.

### TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører. Glatte dører. Glassfelt i enkelte dører. Skyvedører.

## VÅTROM

### LOFTSETASJE HOVEDBYGG > BAD

#### Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Fliser på gulv. Fliser på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Varme i gulv. Sluk i plast.

### LOFTSETASJE HOVEDBYGG > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Vurdering av avvik:**
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

**Konsekvens/tiltak**
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Synlig treverk på gulv, vegger og tak som blir utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.

### LOFTSETASJE HOVEDBYGG > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport



Målt fall til sluk: 20mm.

LOFTSETASJE HOVEDBYGG > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

LOFTSETASJE HOVEDBYGG > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

LOFTSETASJE HOVEDBYGG > BAD

### TG 1 Ventilasjon

LOFTSETASJE HOVEDBYGG > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er under 5 år gammel, det er dokumentasjon på god faglig utførelse og at deres arbeider er utført i henhold til regelverket. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

### Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Fliser på gulv. Fliser på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

# Tilstandsrapport

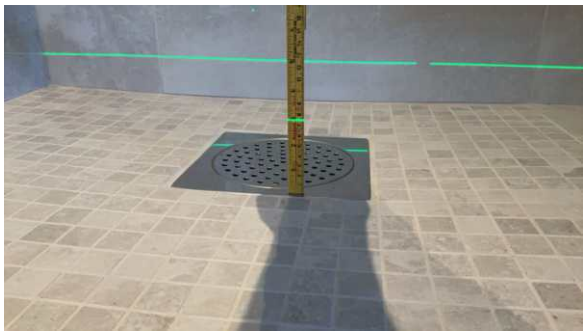
## TG 2 Overflater vegger og himling

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

## TG 1 Overflater Gulv



Målt fall til sluk: 24mm.



Sokkelflis/oppkant ved terskel.

LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

## TG 1 Ventilasjon

LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er under 5 år gammel, det er dokumentasjon på god faglig utførelse og at deres arbeider er utført i henhold til regelverket. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

KJELLER > BAD

## Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Fliser på gulv. Fliser på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

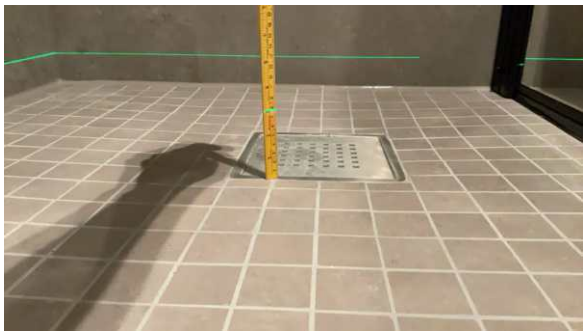
KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater Gulv



Målt fall til sluk: 26mm.

KJELLER > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Skrue er montert skeivt i sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dette avviket kan redusere levetiden til våtrommet.



Skrue er montert skeivt i sluk.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier

KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er under 5 år gammel, det er dokumentasjon på god faglig utførelse og at deres arbeider er utført i henhold til regelverket. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Kompositt/stein benkeplate på kjøkkenøy. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Kjøleskap/fryseskap.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier



Noe misfarging på benkeplate.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### LOFTSETASJE HOVEDBYGG > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Malte plater på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.



Fordelingsskap plassert på teknisk rom.



Stoppekran plassert på teknisk rom.

## TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift.

Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 300 liter, plassert i teknisk rom.

## TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Våtrom. Teknisk rom. Stue i kjeller.

Se også boligens energiattest.

## TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

**Generelt om anlegget**

1. 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**

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

**Inntak og sikringsskap**

3. 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**

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

5. 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**



Sikringsskap plassert i 2. etasje.



Sikringsskap plassert på teknisk rom.

## 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.*

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

### TG 1 Drenering

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

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i thermomur. Støpt gulv på grunn.

### TG 0 Terrengforhold

Eiet tomt på 943,00 m². Tomten som blir opparbeidet med plen og beplantning. Gruset og asfaltert gårdsplass.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje med carport



**Anvendelse**
Garasje med carport

**Byggeår**
2025

**Kommentar**
Opplyst av selger.

**Standard**
Garasje med 1 oppstillingsplass og carport. Normal standard. Carport oppmålt til 16m².

**Vedlikehold**
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten. Garasje var ikke ferdigstilt ved befaring.

**Beskrivelse**
Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Gulv støpt på grunn.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

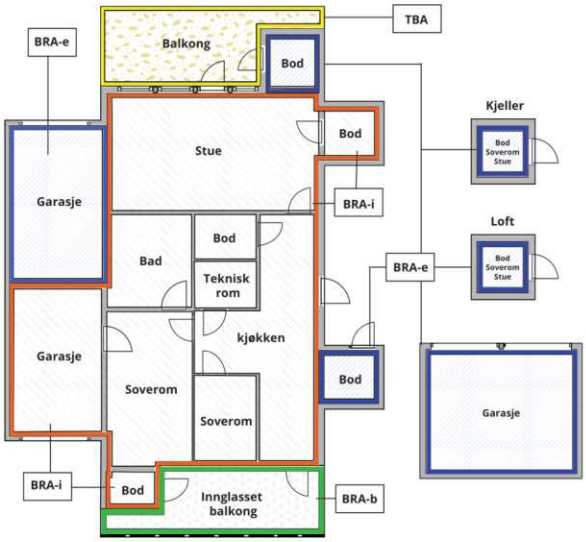
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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) |
| Loftsetasje hovedbygg | 64 | | | 64 | 6 | | 64 |
| Loftsetasje tilbygg | 24 | | | 24 | | 5 | 29 |
| 1. Etasje | 93 | | | 93 | 38 | | 93 |
| Kjeller | 83 | | | 83 | | | 83 |
| **SUM** | **264** | | | | **44** | **5** | **269** |
| **SUM BRA** | **264** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loftsetasje hovedbygg | Gang, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 | | |
| Loftsetasje tilbygg | Soverom, Bad | | |
| 1. Etasje | Entré, Hall m/trapp, Trapperom, Kjøkken, Stue, Spisestue | | |
| Kjeller | Bad, Gang, Teknisk rom, TV-stue, Bod, Bod/verksted | | |

**Kommentar**

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje hovedbygg: Varierende, målt 2,46 m og skråhimling.
Målt takhøyde loftsetasje tilbygg: Varierende, målt 2,90 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,23 - 2,42 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,17 - 2,33 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

Det er følgende avvik registrert på tegninger: Soverom 1. etasje er innredet som stue. Vegg mellom trapperom og soverom og bod loftsetasje tilbygg mangler.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger ferdigattest for bygget. Jeg anbefaler at dette undersøkes nærmere ved å kontakte kommunen.

**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:* For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Rom innredet som stue i kjeller tilfredsstiller ikke krav til dagslys og varig opphold.

## Garasje med carport

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | | 18 | | 18 | |
| **SUM** | | **18** | | | |
| **SUM BRA** | **18** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger av selger, kun situasjonsplan.

**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** | 219 | 45 |
| **Garasje med carport** | 0 | 18 |

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40 (Fakkelgården)
2624 LILLEHAMMER

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.4.2025 | Kristian Langstrand | Takstingeniør |
| | Patryk Drzewinski | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3405 LILLEHAMMER | 41 | 897 | 0 | 0 | 943 m² | Statens kartverk. | Eiet |

**Adresse**
Håkon Håkonssons veg 58

**Hjemmelshaver**
Kringsjåvegen 188 AS

**Kommentar**
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

**Regulering**

Randgård-Skårseth

**Tinglyste/andre forhold**

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

**Kommuneplan**

Kommunedelplan Lillehammer by 2020-2023 (2030)

## Siste hjemmelsovergang

| År | Type |
|---|---|
| 2022 | Annet |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Eiers egenerklæring er ikke fremlagt. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Energiattest | 13.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Dokumentasjon våtrom | 06.05.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Dokumentasjon på håndverkstjenester | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Takstingeniørens arealskisse fra befaring | 02.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Statens kartverk og eiendomsverdi.no | 02.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg. | 04.04.2025 | Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene. | Gjennomgått | | Nei |
| Byggegodkjente tegninger | 19.11.2021 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse | | Boligen har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Finnes ikke | | Nei |
| Situasjonskart | 02.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ubekreftet grunnbok | 02.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Dokumentasjon radon | | Foto fremlagt. | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent | 02.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.04.2025 | |
| 2 | 27.05.2025 | Redigert tekst. |
| 3 | 27.05.2025 | Redigert tekst. |

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/RG3721

## 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette være en del av salgsoppgaven**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma: | Eminent Eiendomsmegling Lilleha AS | Oppdragsnummer: | 55-24-9000 |
| Adresse: | Håkon Håkonssons veg 58, 2618 Lillehammer | | |

Når kjøpte du boligen? ____ Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 År 0 mnd

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd? [X] Nei [ ] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? FRAMTIND Polise/avtalnr: 32269657

Selger 1 fornavn: KRINGSJÅVEGEN 188 AS Etternavn: ____

Selger 2 fornavn: ____ Etternavn: ____

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

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

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse ____

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

[ ] Nei [X] Ja Beskrivelse ALLE BAD ER NYE I 2024

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

Beskrivelse ETABLERT NYE BAD/VASKEROM/TOALETT 2024

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

[ ] Nei [X] Ja Beskrivelse ____

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

Beskrivelse TØMRER EP SERVICE / VVS RØRLEGGER RUUD / EL ELEKTRO ØST

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

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse ____

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

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse ____

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

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse ____

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

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse ____

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

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse ____

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

Beskrivelse: RØRLEGGER RUUD

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: TOTALT REHAB. EP SERVICE A/S

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

Beskrivelse: EP SERVICE A/S

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: TOTALT REHAB

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

Beskrivelse: ELEKTRO ØST

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: EL-ANLEGG ER TOT. REHAB

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 19.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse NY KJELLER M/RADON DOK Sist målte radonverdi:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

BOLIGEN ER TOTALT REHABILITERT.
KJELLER ER NYBYGGET.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

**Salg «off-market» er salg uten markedsføring og interessen for eiendommen i det åpne markedet blir derfor ikke prøvd.**

Selger er kjent med og aksepterer at salg «off market» vil medføre usikkerhet knyttet til om markedets høyeste pris oppnås. Selger bekrefter at megler har informert om

- avhendingslovens regler
- skatteregler/eventuell gevinstbeskatning ved ev. salg av utviklingseiendommer, risiko ved blanco skjøte samt opplyse om at selger i disse tilfellene må signere en tidsubegrenset generalfullmakt (typisk ved salg til utbyggere) o.l

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

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

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

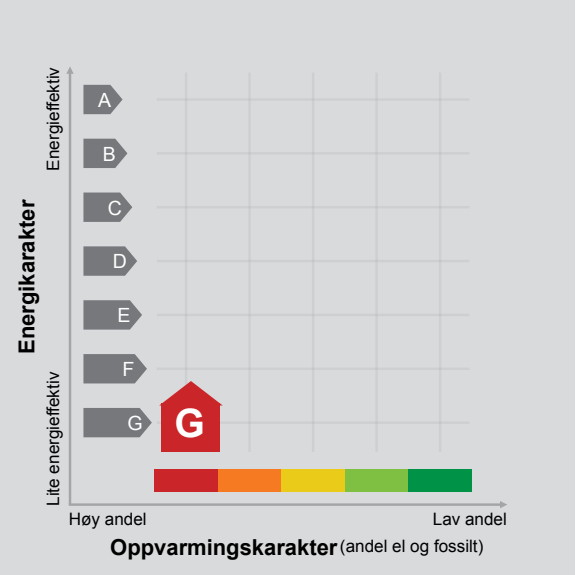
☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 17/3-25 Sted OSLO

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Håkon Håkonssons veg 58 |
| Postnummer | 2618 |
| Sted | LILLEHAMMER |
| Kommunenavn | Lillehammer |
| Gårdsnummer | 41 |
| Bruksnummer | 897 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 301136775 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-106655 |
| Dato | 13.04.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Randsoneisolering av etasjeskillere**
**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1910 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 264 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

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

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

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

### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 7: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

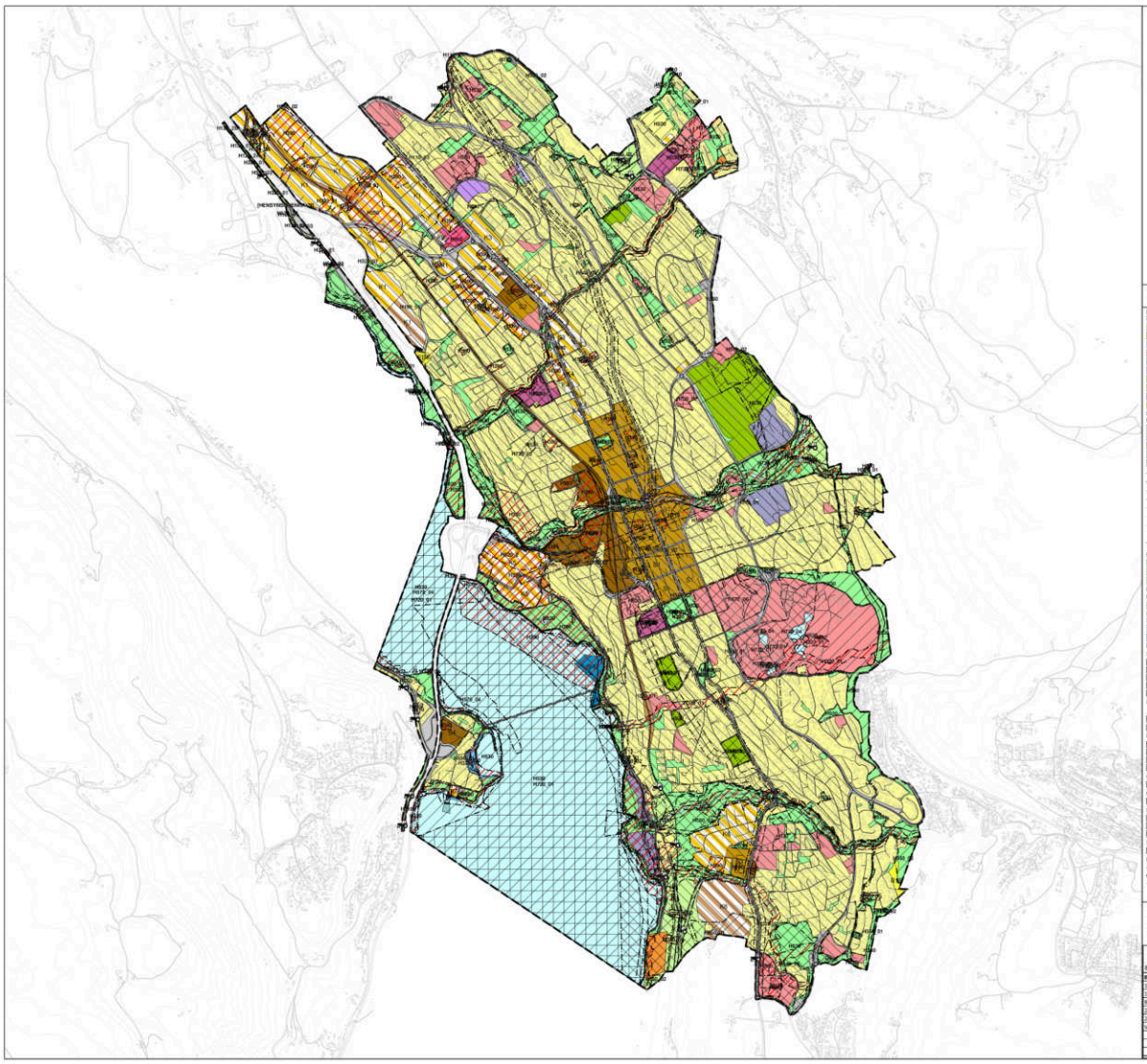
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende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

### Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



## TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

**Nåværende**

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)**
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)**
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Havn
- Parkering
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bro
- Turvegtunnel - På bakken
- Turvegtunnel - Bro
- Jernbane - På bakken

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)**
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park

**MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)**

**LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)**
- LNFR for bl.a. næringsvirksomhet basert på stedens ressursgrunnlag

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)**
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthavn

**HENSYNSONER (PBL § 11-8)**

**SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN**
- Hensyn friluftsliv
- Hensyn grønnstruktur
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

**BÅNDLEGGINGSSONE**
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

**FARESONE**
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Brann- eksplosjonsfare
- Annen fare

**GJENNOMFØRINGSSONE**
- Omdanning

**INFRASTRUKTURSONE**
- Krav vedrørende infrastruktur

**SKJERMINGSSONE**
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre skjermingssone

**STØYSONE**
- Grense sone iht T-1442

**LINJESYMBOLER**
- Kjøreterrenatse/Grense
- Plangrense
- Grense for arealformål

**Fremtidig**
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Turvegtunnel - På bakken
- Turvegtunnel - Bro
- Grønnstruktur
- Småbåthavn
- Båndlegging for regulering etter PBL

N

0 100 200 300 400 500
Målestokk: 1:10000 (A3)

PlanID: 2016kmdelplan
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

Kartgrunnlag: NSI FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

# KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

| Behandling | Saksnr. | Dato | Saksbeh. |
|---|---|---|---|
| 1. gangs behandling - Formannskapet | 92/18 | 04.12.2018 | GS |
| 1. gangs høring og offentlig ettersyn | | 10.12.18-08.03.19 | GS |
| Behandling - kommunestyret | | 20.06.2019 | GS |
| 2. gangs behandling - kommunestyret | | 29.08.2019 | GS |
| 2. gangs høring | | | GS |
| Vedtak - kommunestyret | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

«Byplanen» gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.

20

# REGULERINGSPLAN FOR RANDGÅRD - SKAARSETH I LILLEHAMMER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Stadfesta av Kommunal- og Arbeidsdepartementet: 05.10.68

## § 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

## § 2

a. Tillatt antall etasjer er på reguleringsplanen påført hvert enkelt hus. Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 6 m, for 1-etasjes hus 3,5 m.

b. Hvor terrenget ligger tilrette for det kan bygningsrådet, når det gjelder 1-etasjes hus, tillate beboelse innredet i sokkeletasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr. 8. Gesimshøyden på sokkelsiden må ikke overstige 6 m.

c. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatens nivå.

## § 3

a. Bygninger skal ha sadeltak med takvinkel $25^0$ . Bygningsrådet kan bestemme annen takform
og takvinkel under forutsetning av at dette gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

b. Arker eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, er ikke tillatt.

## § 4

Butikker utover det som er vist på planen tillates ikke innredet i området. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende eller for trafikken.

**§ 5**

Garasje og/eller uthus skal plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

**§ 6**

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for boligområdene er følgende:

| | |
|---|---|
| Eneboliger: | 0,15 |
| Kjede- og atriumhus: | 0,20 |
| Rekkehus: | 0,35 |
| Blokker: | 0,45 |
| Punkthus: | 1,00 |

**§ 7**

a. Byggemelding skal vedlegges situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som regulerer forstøtningsmurenshøyde.

b. På situasjonskartet skal angis atkomstveg samt plass for tørkestativ, søppelspann m.v.

**§ 8**

a. Det skal på egen grunn reserveres plass for minst 1 garasje pr. leilighet.

b. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplasseringen inntegnes på situasjonskartet, selv om garasje ikke skal bygges samtidig med våningshuset.

c. Garasjen skal anbringes minst 6 m innenfor gatelinjen.

d. Enkeltgarasjer tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med hovedhuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller.

e. På steder hvor de krav som er nevnt under pkt. c og d av terrengmessige eller andre grunner er vanskelige, eller særlig kostbare å oppfylle, kan bygningsrådet gjøre unntak.

**§ 9**

a. De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.

b. For hus som hører naturlig sammen i gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan for tomtenes behandling og beplantning.

**§ 10**

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdenes høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby gjerder høyere enn 80 cm.

**§ 11**

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farger og puss godkjennes av bygningsrådet.

**§ 12**

De gate-/veghøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunens senere profilering for gate- og vegopparbeidelse.

**§ 13**

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

**§ 14**

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

---

**Lillehammer kommune**
**Adresse** Serviceboks, 2626
**Telefon**

Utskriftsdato: 07.04.2025

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lillehammer kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3405 **Gårdsnr.:** 41 **Bruksnr.:** 897
**Adresse:** Håkon Håkonssons veg 58, 2618 LILLEHAMMER
**Referanse:** 120/3002015/55-24-9000 Håkon Håkonssons veg 58

| **Status reguleringsplan** | |
|---|---|
| Planen vedlagt | Ja |
| Eiendommen ligger i regulert område | Ja |
| Navn på plan | Plan-020 - Randgård-Skårseth |
| Reguleringsformål | Bolig |

| **Kommentar** |
|---|
| I Byplanen 2020-2023(2030) er området avsatt til «Boligbebyggelse - Nåværende». Områdetype «Småhusbebyggelse i felt». Hensyn som gjelder, er H410 Krav vedrørende infrastruktur. Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-020 - Randgård-Skårseth». Arealformål «Bolig». Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato, framfor eldre reguleringsplan. |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**Lillehammer kommune**
**Adresse** Serviceboks, 2626
**Telefon**

Utskriftsdato: 07.04.2025

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Lillehammer kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3405 **Gårdsnr.:** 41 **Bruksnr.:** 897
**Adresse:** Håkon Håkonssons veg 58, 2618 LILLEHAMMER
**Referanse:** 120/3002015/55-24-9000 Håkon Håkonssons veg 58

## Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

## Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

| Kommentar |
| --- |
| Ingen restanser. |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillehammer kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER

| Opplysningene gjelder følgende eiendom: | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | **41** | Bnr. | **897** | Festenr: | | Snr. | |
| Adresse: | Håkon Håkonssons veg 58, Lillehammer. | | | | | | |

# 1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 36 044,40

I dette beløpet inngår bl.a. eiendomsskatt, samt avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet fordeles på fire evt. tolv terminer.

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 7 000,00
Betaler pr. i dag eiendomsskatt for ubebygd tomt. Den vil øke når det foreligger midlertidig brukstillatelse evt. ferdigattest.

**For festede tomter:**

| | | |
|---|---|---|
| Festeavgift inkludert i kommunale avgifter | Ja | Nei X |

**Lillehammer 8. april 2025**

Med hilsen

Gerd Aasen

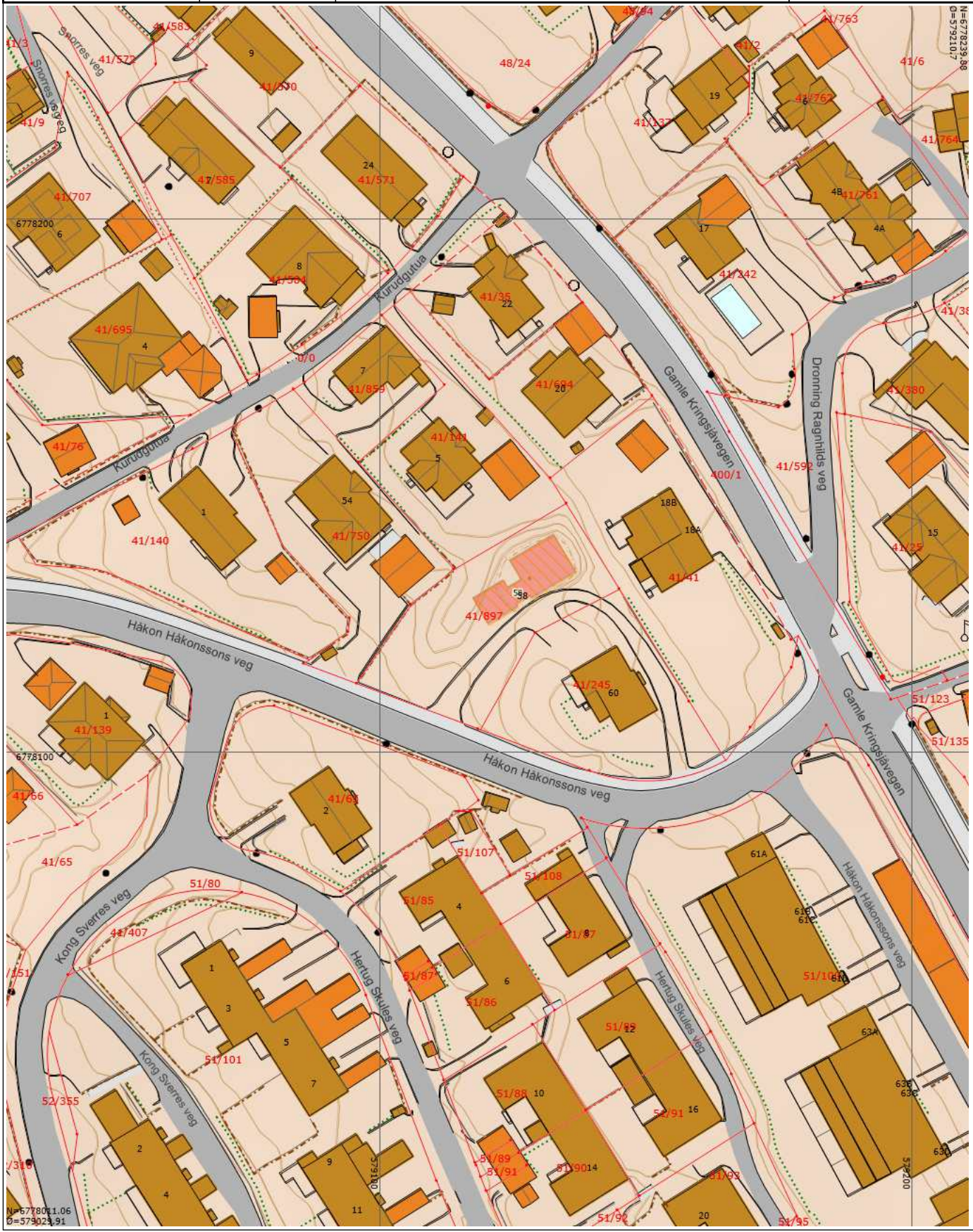
Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

Lillehammer kommune

# KARTUTSNITT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 41 | Bnr: 897 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Håkon Håkonssons veg 58<br>2618 LILLEHAMMER | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Eiendom
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Innmålt tre
- Hekk
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Trapp
- Svømmebasseng
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Forsenkningskurve_Lillehammer
- Høydekurve_Lillehammer
- Kommunalveg gatenavn
- Privatveg gatenavn

LILLEHAMMER KOMMUNE

EBD AS
Stolvstadvegen 8
2360 RUDSHØGDA

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| Endre Brennum | BYGG-22/00680-44 | Leif Morten Plassen | 27.05.2025 |

## Ferdigattest - Nytt bygg - boligformål - Håkon Håkonssons Veg 58

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 41 / 897 / 0 / 0
Ansvarlig søker: EBD AS
TILTAKSHAVER: Hans Petter Brunland

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for følgende tiltak:

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidets art: | Nybygg | |
| Bygningstype / bygningsnummer | 111 – Enebolig<br>301136775 | |
| Tillatelse: | 22/00680-18 | Dato: 28.11.2022 |
| Endring av gitt tillatelse: | 22/00680-34 | Dato: 11.09.2024 |

Sluttført og signert gjennomføringsplan er mottatt fra ansvarlig søker og datert 23.05.2025.
Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Det er søkt om utvidet bruk av avkjørsel i forbindelse med fradeling av tomt. Søknaden er godkjent av Tjenesteområde Veg og Trafikk. Godkjenningen forutsetter tilfredsstillende sikt og stenging av eksisterende avkjøring på østsiden av eiendommen, jf. e-post datert 07.03.2022 fra Tjenesteområdeleder Veg og Trafikk.
Gitt ferdigattest forutsetter at ovennevnte forhold er tilfredsstilt.

### Matrikkelopplysninger:

Areal tomt = 943 m²
Nytt bebygd areal = 144 m², jf. *Tilleggsdokumentasjon til endringssøknad 12.08.2024*
Det registreres antall pipe/nye piper: 1
Bygningstype: 111 - Enebolig
Vannforsyning: Offentlig
Avløp: Offentlig
Pipe / Piper: Det registreres 2 piper

Følgende bruksareal (BRA) for bygningen, oppgitt i søknad, legges inn i matrikkelen:

| Etasje | BRA i Matrikkelen |
|---|---|
| Kjeller K01 | 89 m² |
| 1. etg. H01 | 92 m² |
| 2. etg. H02 | 93 m² |

Følgende bruttoareal (BTA) for bygningen oppgitt i søknad legges inn i matrikkelen:

| Etasje | BTA i Matrikkelen |
|---|---|
| Kjeller K01 | 102 m² - *Jf. Plantegning* |
| 1. etg. H01 | 105 m² |
| 2. etg. H02 | 103 m² - *Jf. Plantegning* |

Boligspesifikasjon:

| Bruksenhetsnummer | | Bruksareal | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall wc |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Etasjekode | Løpenr | | | | | |
| H01 | 01 | 274 m² | 6 | 1 | 2 | 3 |

## Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

*Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.*

Med hilsen

Leif Morten Plassen
Saksbehandler

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:
Hans Petter Brunland

LILLEHAMMER KOMMUNE

EBD AS
Stolvstadvegen 8
2360 RUDSHØGDA

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| Endre Brennum | BYGG-25/00297-5 | Leif Morten Plassen | 06.05.2025 |

## Registrering av tiltak unntatt fra søknadsplikt - Frittliggende bygning - Garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 41 / 897 / 0 / 0
TILTAKSHAVER: EBD AS

**Meldingsopplysninger:**
Lillehammer kommune viser til melding om tilbygg som er unntatt søknadspliktsøknadsplikt jf. pbl § 20-5, melding mottatt 30.05.2025

Meldingen gjelder matrikkelregistrering av:
- Tiltak – Frittliggende bygning
- Bygningstype: 181 – Garasje, uthus, anneks til bolig
- Arealopplysninger som opplyst i mottatt melding:
  BYA 36 m², 35 m² BRA og 19 m² BTA
- Plassering i henhold til mottatt situasjonskart
- Dato forferdigstillelse: 25.04.2025

**Gebyr:**
Det ilegges følgende gebyr i henhold til gjeldende gebyrregulativ:

| **Gebyr** | **Beløp kr. 1720,-** |
|---|---|

*Revidert fakturagrunnlag dette da beløp ikke var medtatt o fakturagrunnlag datert 02.05.2025, det var kun vist til gjeldende gebyrregulativ.*

Gjeldende gebyrregulativ finnes på kommunens nettside: https://www.lillehammer.kommune.no/ under Selvbetjening – avgifter og gebyrer A-Å.
Faktura på gebyr i forbindelse med saken sendes tiltakshaver separat fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Leif Morten Plassen
Saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

LILLEHAMMER
KOMMUNE



# KOMMUNDELPLAN
# LILLEHAMMER BY - BYPLANEN
# 2020-2023 (2030)

BESTEMMELSER
RETNINGSLINJER

Datert 26.03.2020
Revidert etter vedtak i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 10.03.21

# Innhold


VEILEDNING ..... 3

1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) ..... 4

1.1 Forhold mellom byplanen og eldre planer (pbl. § 1-5) ..... 4

1.2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1) ..... 4

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2) ..... 5

1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4) ..... 5

1.5 Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5) ..... 6

1.6 Felles uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5) ..... 7

1.7 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9, nr. 5) ..... 8

1.8 Krav til solinnfall for eksisterende uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5) ..... 11

1.9 Universell utforming og tilgjengelighet (pbl. § 11-9, nr. 5) ..... 11

1.10 Bærekraftige løsninger for bygglokalisering, energi og materialbruk (pbl. § 11-9, nr. 8) ..... 11

1.11 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3) ..... 13

1.12 Byggegrenser langs veg og jernbane (pbl. § 11-9 nr. 5) ..... 13

1.13 Støy (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) ..... 14

1.14 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) ..... 14

1.15 Forurenset grunn og uønskede arter (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) ..... 15

1.16 Overvannshåndtering (pbl. § 11-9, nr. 3, 6 og 8) ..... 15

1.17 Vann og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3) ..... 17

1.18 Vassdrag og vassdragsnære områder (pbl. § 11-9 nr. 3) ..... 17

1.19 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6) ..... 18

1.20 Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6) ..... 19

1.21 Byggeskikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9 nr. 6) ..... 19

1.22 Bevaring av kulturhistoriske bygninger, kulturmiljøer og kulturminner (pbl. § 11-9 nr. 7) ..... 20

1.23 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5) ..... 20

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL §§ 11-10 OG 11-11) ..... 21

2.1 Boligbebyggelse (pbl. § 11-10) ..... 21

2.2 Sentrumsformål (pbl. § 11-10) ..... 22

2.3 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-10) ..... 25

2.4 Forretning (pbl. § 11-10) ..... 25

2.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10) ..... 26

2.6 Grønnstruktur (pbl. § 11-10) ..... 30

2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11) ..... 30

3 BESTEMMELSESOMRÅDER PBL § 11-9 ..... 31

3.1 Områdetyper ..... 31

3.2 Bevaring av bygninger og kulturmiljø ..... 38
4 HENSYNSSONER (PBL § 11-8) ..... 42
4.1 Sikringssone vannverk – hovedvannkilde (pbl. § 11-8 a – H110_03, H120_01, 02A, 02B) ..... 42
4.2 Fremtidig vannkilde (pbl. § 11-8 a – H190_01) ..... 43
4.3 Kraftverkstunnel (pbl. § 11-8 a – H190_03) ..... 43
4.4 Støysoner (pbl. § 11-8 a – H230) ..... 43
4.5 Skred (pbl. § 11-8 a – H310) ..... 43
4.6 Flom – 20 m buffer (pbl. § 11-8a – H320_01) ..... 43
4.7 Flom – Mjøsa/Lågen ved Strandtorget (pbl. § 11-8 a – H320_02) ..... 44
4.8 Storulykke (pbl. § 11-8 a – H350) ..... 44
4.9 Grunnforurensning (pbl. § 11-8 a – H390) ..... 44
4.10 Konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (pbl. § 11-8 b – H410) ..... 44
4.11 Grønnstruktur (pbl. § 11-8 c – H540_01-02) ..... 45
4.12 Friluftsliv (pbl. § 11-8 c – H530) ..... 46
4.13 Landskap (pbl. § 11-8 c – H550_01) ..... 46
4.14 Kulturlandskap (pbl. § 11-8 c – H550_02) ..... 46
4.15 Naturmiljø (pbl. § 11-8 c – H560_01-02) ..... 46
4.16 Kulturminner (pbl. § 11-8 c – H570) ..... 47
4.17 Kulturminner – båndlagt (§ 11-8 d – H730_01-04) ..... 48
4.18 Naturvernområde – båndlagt (pbl. § 11-8 d – H720_01) ..... 48
4.19 Bybane/gondol (pbl. § 11-8 d – H710) ..... 48
4.20 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 e – H820_01-04) ..... 49
5 VEDLEGG: SKILT OG REKLAME ..... 53
6 VEDLEGG: ILLUSTRASJONSKART TIL BESTEMMELSESOMRÅDER ..... 57
1. Bestemmelsesområde: Områdetyper ..... 58
2. Bestemmelsesområde: Bygningsvern og kulturmiljøer ..... 59
7 VEDLEGG: TEMAKART ..... 60
1. Parkeringssoner ..... 61
2. Byens profil ..... 62
3. Kombinerte formål og handel ..... 63
4. Gjennomføringssoner ..... 64
5. Butikksentersone i S1 - Bysentrum ..... 65
6. Overordna grønnstruktur ..... 66
7. Byrom, leke- og aktivitetsplasser ..... 67
8. Grunnforurensning ..... 68
8 VEDLEGG: BESKRIVELSE AV KULTURMILJØER ..... 69

Endringer og prinsippvedtak ..... 84

## VEILEDNING

Byplanen er i all hovedsak en fortettings- og byformingsplan på overordnet nivå. Gjeldende reguleringsplaner gjelder fortsatt der det ikke er direkte motstrid med denne planen. Ved motstrid overstyrer denne planen gjeldende arealformål og/eller bestemmelser i vedtatte reguleringsplaner.

Tillatt arealbruk framgår av arealformålet på rettskraftig plankart. I tillegg er det utarbeidet flere tematiske kart. Noen er rettskraftige, andre er veiledende. Disse er omtalt i planbeskrivelsen og finnes også som egne dokumenter. Til plankartet er det utarbeidet bestemmelser og retningslinjer som er å finne i dette dokumentet.

Planbestemmelser og retningslinjer består av 8 deler (4 hovedkapitler og 4 vedlegg):

Del 1: Generelle bestemmelser og retningslinjer
Del 2: Bestemmelser og retningslinjer til arealformål
Del 3: Bestemmelsesområder med tilhørende juridisk bindende illustrasjonskart (del 6)
Del 4: Hensynssoner
Del 5: Vedlegg Skilt og reklame
Del 6: Vedlegg Illustrasjonskart til bestemmelsesområder
Del 7: Vedlegg Temakart
Del 8: Vedlegg Beskrivelse av kulturmiljøer

Grovt kan man si at arealformål styrer arealbruken og bestemmelser styrer form og karakter. Bestemmelser og plankart er juridisk bindene. Retningslinjer er veiledende og skal legges til grunn.

Generelle bestemmelser gjelder uavhengig av arealformål. De arealspesifikke bestemmelser retter seg mot arealformålet avsatt i plankartet. I tillegg til arealformålet gjelder bestemmelsesområder og hensynssoner for arealbruken.

Områdetyper, bevaring av bygninger og kulturmiljøer er vist på plankartet som bestemmelsesområder. Bestemmelsesområdene omfatter hele Byplanens avgrensning. Kartillustrasjoner til bestemmelsesområder er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse, jf. kart- og planforskriften § 9 første ledd bokstav b.

Bestemmelsesområde områdetyper definerer bebyggelsesstruktur for bygårdsbebyggelse, småhusbebyggelse i kvartaler og felt, blokkbebyggelse og gårdstun. Det er bestemmelser til de ulike områdetypene. Bestemmelsesområde bevaring av bygninger og kulturmiljøer gjelder utvalgte bygninger og kulturmiljøer. Det er bestemmelser med hensynskrav til bygningsvern og kulturmiljøvern.

Kvalitetskrav for arkitektur og estetikk er knyttet til områdetypen der denne er vist på temakartet. Ellers er slike krav knyttet opp til formålet.

Hensynssoner angir spesielle hensyn som skal ivaretas ved tiltak og planer.

Gjennomføringssoner er vist på plankartet med hensynssoner (H820) og tilknyttet temakart. For disse sonene er det krav til felles planlegging, omforming og fornyelse gjennom områdeprogram og regulering. Kravene gjelder spesielt arealutnytting, utforming av bebyggelse, trafikkløsninger og overordna grønnstruktur.

# 1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

## 1.1 Forhold mellom byplanen og eldre planer (pbl. § 1-5)

1.1.1 Ved motstrid gjelder Byplanen foran reguleringsplaner vedtatt før Byplanen.

***Retningslinjer***

a. *Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller har ulike bestemmelser om samme forhold.*
b. *Der den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid, og arealplanene supplerer hverandre.*
c. *Det er ikke motstrid når hovedformål i Byplanen og arealformål i reguleringsplanen har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette kan f.eks. være når reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veger eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.*
d. *Kartillustrasjoner til bestemmelsesområder er juridisk bindende.*
e. *Temakart til Byplanen har status som retningslinjer.*

## 1.2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

1.2.1 Det kreves reguleringsplan for søknadspliktige tiltak i alle områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg.

1.2.2 For større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn kreves reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1.

1.2.3 Uttak av mineralske råstoffer til kommersiell drift tillates ikke før området inngår i godkjent reguleringsplan.

1.2.4 Ved regulering av større utbygginger skal det foreligge digitale 3D modeller av prosjektet.

***Retningslinjer***

a. *Følgende er veiledende for hva som vurderes som større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn:*

    i. *Alle tiltak i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.*
    ii. *Tiltaket tilfredsstiller ikke krav til uteoppholdsareal og lekeplass.*
    iii. *Tiltaket medfører 4 eller flere nye boenheter.*
    iv. *Tiltaket medfører parkeringsutfordringer.*
    v. *Tiltaket fører til vesentlig endret eller utvidet arealbruk.*
    vi. *Tiltaket fører til vesentlig økt trafikk.*
    vii. *Tiltaket berører arealer som benyttes av barn og unge.*
    viii. *Tiltaket vanskeliggjør fremtidig og helhetlig utnyttelse/regulering.*
    ix. *Tiltaket berører kulturminner og/eller områder avsatt som bevaringsverdige kulturmiljøer.*

x. *Tiltaket fører til vesentlige inngrep i terreng, landskap, bekker, flomveger og overordna grønnstruktur.*
xi. *Tiltaket fører til vesentlige endringer i bygningsmiljø.*
xii. *Tiltaket utløser behov for tilrettelegging av sosial og teknisk infrastruktur.*
xiii. *Tiltaket skjer i et område som er utsatt for naturfare.*
xiv. *Tiltaket bidrar til økt naturfare.*
xv. *Eksisterende reguleringsplan er utdatert som styringsverktøy.*
xvi. *Tiltaket har ikke tilfredsstillende adkomst når det gjelder trafikksikkerhet, vegstandard og økt trafikkbelastning.*

## 1.3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

1.3.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg må det påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.

1.3.2 Utbyggingsavtale skal sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur. Andre tiltak som er nødvendig for at området skal fungere hensiktsmessig skal vurderes.

1.3.3 Utbyggingsavtale forutsettes for større utbyggingsområder for bolig der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger, størrelse, utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene.

1.3.4 Behov for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av planarbeidet.

## 1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

1.4.1 Ved regulering skal det stilles nødvendige rekkefølgekrav.

1.4.2 Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er etablert eller sikret vil bli etablert:

a. Hensiktsmessig sammensetning av boligtyper, boformer og boligstørrelse.
b. Trafikksikker helårs skoleveg fra alle nye boenheter.
c. Trafikksikker atkomst mellom bolig og leke- og uteoppholdsarealer.
d. Opparbeidet atkomst-/kjøreveg, parkeringsarealer, eventuelt holdeplasser for kollektivtrafikk.
e. Bil- og sykkelparkering.
f. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak.
g. Vann og avløp.
h. Energiforsyning.
i. Håndtering av overvann.
j. Nødvendige sikkerhetstiltak mot naturfare.
k. Nødvendige tiltak mot støy.
l. Sikring av og kvalitetstiltak i overordna grønnstruktur og byrom.
m. Nødvendige tiltak for å opparbeide eller oppruste leke- og uteoppholdsarealer.
n. Vurdering av behov for kommunale boliger.
o. Mulighet for varelevering og renovasjon.

***Retningslinjer***

a. *Listen er ikke uttømmende. Andre rekkefølgekrav vurderes i hver enkelt sak.*

## 1.5 Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.5.1 Parkeringssonene fremkommer av *temakart nr. 1 Parkeringssoner, del 7.*

1.5.2 Parkeringskravene er følgende:

| | | | Bil (min./min.-maks.) | | | Sykkel (min.) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Type bygg** | | **Måles pr.** | **Sone 1** | **Sone 2** | **Sone 3** | **Sone 1 og 2** | **Sone 3** |
| Bolig | 1-roms | Boenhet | 0,3-0,5 | 0,5 | 0,5 | 1 | 1 |
| | 2-roms | Boenhet | 0,5-0,7 | 0,7 | 1 | 2 | 2 |
| | 3-roms | Boenhet | 0,7-1 | 1 | 2 | 2 | 2 |
| | 4-roms og større | Boenhet | 0,7-1 | 1 | 2 | 3 | 3 |
| Kontor | | 100 $m^2$ BRA | 0 | 1,3-1,7 | 1,3-1,7 | 1,5 | 1 |
| Forretning | | 100 $m^2$ BRA[1] | 0 | 1,3-4 | 1,3-4 | 1 | 0,5 |

1.5.3 Ved utregning av antall parkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Dette gjelder også ved maksimumskrav.

1.5.4 Parkeringsbestemmelsene kommer til anvendelse ved regulering og tiltak, herunder ny bebyggelse[2], hovedombygging og bruksendring.

1.5.5 Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområde eller gjennom frikjøp, dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

1.5.6 Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

1.5.7 Arealkrav per biloppstillingsplass er min. 15 $m^2$ for alle frittstående plasser, men for frittliggende småhusbebyggelse og carport/garasjer skal biloppstillingsplassene være min. 18 $m^2$. Arealbehovet i større parkeringsanlegg regnes ut etter dimensjoneringskrav i Statens vegvesen håndbok N100.

1.5.8 Institusjoner, hoteller, undervisningsanlegg, forsamlingslokale og andre bebyggelsestyper skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser, og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold. Veiledende normer er beskrevet i retningslinjene.

1.5.9 I felles parkeringsanlegg i sone 1 og sone 2 skal det tilrettelegges for lademuligheter for el-biler.

1.5.10 10 % av parkeringsplassene ved felles parkeringsanlegg skal anlegges som HC-plasser.

1.5.11 Det skal være trafikksikre, universelt utformede gangpassasjer fra parkeringen til hovedinngang.

1.5.12 For nye utbyggingsprosjekter i sone 1 og 2 skal parkering primært legges under bakken.

1.5.13 Sykkelplasser og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.

1.5.14 I felles parkeringsanlegg for bolig skal det legges til rette for ladestasjoner for el-sykler.

1.5.15 Parkeringsplasser for virksomhetens tjenestebiler kommer i tillegg til parkeringskravet.

1.5.16 I boligprosjekter i sone 2 og 3, ved etablering av felles parkeringsanlegg, etableres en gjesteplass per fem boenheter i tillegg til øvrig parkeringskrav. I sone 1 dekker offentlig tilgjengelige parkeringsplasser behovet for gjesteplasser.

1.5.17 Utendørs parkeringsplasser skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.16.

---

[1] Areal som skal regnes med i BRA for forretning er for eksempel salgsflate, fellesareal, spiserom/kantine, lager og kontor for forretningsdrift.

[2] Ny bebyggelse vil si nybygg, tilbygg, påbygg og underbygg

***Retningslinjer***

a. *Frikjøp kan benyttes i sone 1 og 2. Det bør dokumenteres offentlig tilgjengelig parkeringsmuligheter i nærområdet. Frikjøp bør normalt ikke aksepteres i sone 3, med mindre det foreligger konkrete planer om etablering av parkeringsanlegg i rimelig nærhet.*
b. *Ved vurdering av krav til parkering under bakken vektlegges følgende:*

   i. *Prosjektets funksjon*
   ii. *Prosjektets størrelse*
   iii. *Fremtidig byutvikling*

c. *Veiledende normer for øvrige bebyggelsestyper, som ikke er nevnt i bestemmelsene, følger under. Her må endelig avklaring gjøres i den enkelte plan- eller byggesak. Tiltakshaver bør vurdere behov. I tillegg til veiledende parkeringskrav, bør det sikres nødvendig areal for «klem og kjør»-avsetting.*

| | | *Bil* *Alle soner* | *Sykkel* *Alle soner* |
|---|---|---|---|
| *Hotell / overnatting* | *Gjesterom* | *0,5* | *0,2* |
| *Helse-/ omsorgsinstitusjoner* | *Behandlingsplass* | *0,5* | *0,5* |
| *Skole / barnehage* | *Antall årsverk* | *0,5* | *1* |
| *Idrettsanlegg* | *Tilskuerplasser* | *0,2* | *0,5* |
| *Forsamlingslokale (kino/teater mm)* | *Plasser* | *0,1* | *0,5* |
| *Bensinstasjon/ bilverksted* | *Antall årsverk* | *0,5* | *0,2* |
| *Industri/lager/produksjon* | *100 m² BRA* | *0,4* | *0,2* |

d. *Det bør i reguleringsplan vurderes å stille krav til stativ og takoverbygg for sykkelparkeringsplasser.*

## 1.6 Felles uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.6.1 Krav til felles uteoppholdsareal gjelder for alle nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ved ombygging/bruksendring som gir 5 eller flere nye boenheter.

1.6.2 Krav til størrelse på felles uteoppholdsareal er vist i tabellen under:

| **Type bolig** | **Krav til størrelse** |
|---|---|
| Konsentrert småhusbebyggelse | 20 m² pr. boenhet |
| Blokkbebyggelse | Boenhet nr. 1-20: 10 m² pr. boenhet<br>Boenhet nr. 21-50: 8 m² pr. boenhet<br>Boenhet nr. 50 og over: 5 m² pr. boenhet |

1.6.3 Felles uteoppholdsareal skal framstå grønt.

1.6.4 Krav til felles uteoppholdsareal:

a. Plasseres i direkte tilknytning til boligprosjektet.
b. Uteoppholdsarealet skal ha trafikksikker adkomst.
c. Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.

d. Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på tak skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
e. Arealet skal ikke være brattere enn 1:5.
f. Arealet skal ikke være smalere enn 5 m på det smaleste.
g. Uteoppholdsarealet skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder, i gul eller rød støysone.

1.6.5 Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal plasseres på bakkeplan/parkeringskjeller. Resten av felles uteoppholdsareal kan plasseres på tak.

1.6.6 Felles uteoppholdsareal, inkludert minst 1 adkomst, skal være universelt utformet.

1.6.7 Felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.

1.6.8 Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.16.

1.6.9 Det kreves illustrasjonsplan som viser beplantning og møblering.

***Retningslinjer***

*a. Intensjonen med kvalitetskravene er å sikre felles møteplasser av god kvalitet ved tett bebyggelse.*
*b. Felles uteoppholdsarealer bør fremstå sammenhengende, og tilknyttes tilgrensende grønnstruktur der det er mulig. Det bør være en naturlig sammenheng mellom felles uteoppholdsarealer og lekeområder.*
*c. Alle nye reguleringsplaner bør inneholde dokumentasjon for lokaliseringsvalg*
*d. Jorddekke som skal tåle trær bør være min. 100 cm.*
*e. Ved nyplanting av vegetasjon bør vekster med mye pollenutslipp, giftige vekster og svartlistede arter unngås.*
*f. Felles uteoppholdsarealer prioriteres fremfor bilparkering ved motstrid.*
*g. Innenfor sentrumsformål og ved blokkbebyggelse bør det etableres en møblert møteplass ved felles inngangsparti.*
*h. Innenfor sentrumsformål kan det vurderes om offentlige arealer og byrom i tilknytning til eiendommen kan inngå som en del av felles uteoppholdsareal, dersom disse er av god kvalitet, jf. bestemmelse 1.6.4 b-g. Med tilknytning menes arealer innenfor rimelig avstand fra boligen, med trafikksikker atkomst.*

## 1.7 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9, nr. 5)

### 1.7.1 Generelle krav til alle leke- og aktivitetsplasser

1.7.1.1 Leke- og aktivitetsplasser skal ha trafikksikker gangadkomst.

1.7.1.2 Minst 50 % av hver leke- og aktivitetsplass skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.

1.7.1.3 Arealet skal ikke være brattere enn 1:5. Arealer brattere enn 1:5 kan tillates medregnet der dette gir en funksjon til lekeområdet, for eksempel som akebakke med tilstrekkelig tilgjengelig flatt areal i bunn.

1.7.1.4 Leke- og aktivitetsplasser skal, så langt det er mulig følge prinsipper om universell utforming. Minst ett apparat skal være funksjonsåpent og universelt tilgjengelig.

1.7.1.5 Leke- og aktivitetsplasser skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder eller i gul eller rød støysone. Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009 eller nyere vedtatt veileder.

1.7.1.6 Leke- og aktivitetsplass på parkeringskjeller eller lignende skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.

1.7.1.7 Leke- og aktivitetsplasser skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.16.

1.7.1.8 Leke- og aktivitetsplasser skal vises i planen med formål og/eller bestemmelser.

1.7.1.9 Det kreves illustrasjonsplan som viser lekefunksjoner, aktivitetssoner for ulike brukere, beplantning og møblering.

1.7.1.10 Ved avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser skal det gjennomføres kompenserende tiltak. Kompenserende tiltak skal gå frem av reguleringsbestemmelsene eller tiltaket.

### 1.7.2 Nærlekeplass

1.7.2.1 Krav til nærlekeplass gjelder for alle nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir 5 eller flere nye boenheter.

1.7.2.2 Det stilles følgende krav til nærlekeplass:

a. Minimum 10 $m^2$ nærlekeplass pr. boenhet.
b. Minimumsstørrelse på nærlekeplass er 200 $m^2$.
c. Maksimum størrelseskrav begrenses til 500 $m^2$.
d. Nærlekeplass plasseres maks. 50 m fra boenheter som betjenes av nærlekeplassen.
e. Det skal være trafikksikker atkomst mellom nærlekeplass og boliger den skal betjene.
f. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
g. Nærlekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekeapparater tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemuligheter for voksne.

### 1.7.3 Kvartalslekeplass

1.7.3.1 Krav til kvartalslekeplass gjelder for nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ved ombygging/bruksendring som gir 30 eller flere nye boenheter.

1.7.3.2 Det stilles følgende krav til kvartalslekeplass:

a. Minimumsstørrelse på kvartalslekeplass er 1500 $m^2$.
b. Kvartalslekeplassen skal betjene maks. 80 nye boenheter.
c. Kvartalslekeplassen skal lokaliseres i rimelig nærhet til eller innenfor eiendom eller plangrense.
d. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
e. Kvartalslekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekefunksjoner tilpasset barn i alderen 6-12 år, samt sittemuligheter for voksne.
f. Kvartalslekeplassen skal være allment tilgjengelig.

### 1.7.4 Aktivitets- og møteplass

1.7.4.1 Krav til aktivitets- og møteplass gjelder for nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ved ombygginger/ bruksendring som gir 200 eller flere nye boenheter.

1.7.4.2 Det stilles følgende krav til aktivitets- og møteplass:

a. Aktivitets- og møteplass skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
b. Aktivitets- og møteplass skal være allment tilgjengelig.
c. Minimumsstørrelse på aktivitets- og møteplass er 5000 $m^2$. Dette kan deles i to områder.
d. Aktivitets- og møteplass skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense, eller på nærmeste egnede område.
e. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
f. Aktivitets- og møteplass skal opparbeides med min. 5 lekefunksjoner tilpasset barn i skolealder, et areal på minst 30 x 50 m for plasskrevende aktiviteter, samt sittemuligheter for voksne.

1.7.4.3 Ved krav om aktivitets- og møteplass frafaller krav om kvartalslekeplass.

***Retningslinjer***

a. *Alle nye reguleringsplaner bør inneholde en begrunnelse for plassering av leke- og aktivitetsplasser.*
b. *Alle leke- og aktivitetsplasser bør plasseres med tanke på boligene den skal betjene, og ikke legges på restarealer i utkanten av området.*
c. *Gjennom reguleringsplan kan det vurderes avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser, dersom planen sikrer konkrete tiltak for å ivareta gode møteplasser for den aktuelle utbyggingen.*
d. *Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for leke- og aktivitetsplasser.*
e. *Nærlekeplass er lekeplass primært rettet mot barn under skolealder og opphold for foreldre. Eksempler på lekefunksjoner for nærlekeplasser er huske, klatrestativ, sklie, sandkasse.*
f. *Kvartalslekeplass er lekeplass primært rettet mot barn i barneskolealder og opphold for foreldre. Eksempler på lekefunksjoner for kvartalslekeplasser er klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, ballvegg/-binge, basketkurv.*
g. *Ved krav om kvartalslekeplass kan inntil 1 nærlekeplass inkluderes innenfor arealkravet til kvartalslekeplassen.*
h. *Aktivitets- og møteplass er primært rettet mot barn i skolealder, inkludert større barn, men også innby til aktivitet og opphold for folk i alle aldre.*
i. *Eksempler på lekefunksjoner på aktivitets- og møteplasser er klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, ballvegg/-binge, basketkurv, hinderløype, sykkelløype.*
j. *Jorddekke som skal tåle trær bør være min. 100 cm.*
k. *Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntareal/parker.*
l. *Temakart nr. 7 gir oversikt over byrom, leke- og aktivitetsplasser. Intensjonen er å vise eksisterende plasser, samt hvor slike bør etableres. Temakartet skal legges til grunn ved tiltak og regulering.*

## 1.8 Krav til solinnfall for eksisterende uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.8.1 Ny regulering/bebyggelse skal ikke i vesentlig grad forringe solforhold for eksisterende privat og felles uteoppholdsareal og/eller lekeplass. Det skal framlegges dokumentasjon som viser konsekvenser for solinnfall.

***Retningslinjer***

a. *Minst 50 % av eksisterende privat og felles uteoppholdsareal og lekeplass bør være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.*

## 1.9 Universell utforming og tilgjengelighet (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.9.1 Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og uteområder.

1.9.2 Der det settes strengere krav til universell utforming enn byggteknisk forskrift krever, skal dette tas inn som egen bestemmelse i reguleringsplan.

1.9.3 Boliger skal, så langt det er mulig, planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, slik at boligen tilfredsstiller kravet til tilgjengelig boenhet.

1.9.4 Universelt utformede adkomster skal som hovedregel være hovedadkomst.

***Retningslinjer***

a. *For nye boenheter som ikke møter kravet til tilgjengelighet bør det vises hvordan boenheten på sikt kan bli tilgjengelig.*
b. *For eksisterende bygninger hvor det er dokumentert konflikt mellom bevaringshensyn og universell utforming kan kravene til universell utforming fravikes.*

## 1.10 Bærekraftige løsninger for bygglokalisering, energi og materialbruk (pbl. § 11-9, nr. 8)

1.10.1 Definisjoner

**BÆREKRAFTIGE MATERIALER**:

Med bærekraftige materialer menes materialer med lavt klimagassutslipp. Miljøsertifiserte materialer regnes også som bærekraftige materialer selv om de ikke nødvendigvis fører til lavere klimagassutslipp.

**BÆREKRAFTIGE ENERGILØSNINGER**:

Bærekraftige energiløsninger omfatter en helhetlig tankegang rundt valg av energiforsyning, hvor funksjoner/bygg samlokaliseres eller finner fellesløsninger med nærliggende bygg. Dette innebærer bruk av fornybar energi, lavt energiforbruk og/eller energieffektive løsninger som energiutveksling mellom bygg og funksjoner som kan gi aktiv bruk av overskuddsvarme.

**BÆREKRAFTIGE OVERVANNSLØSNINGER**: Med bærekraftige overvannsløsninger menes naturbasert overvannshåndtering, slik som våtmarker, naturlige og kunstige bekker og flomveger, grønne tak og vegger, åpne basseng mm.

**BÆREKRAFTIGE VANN- OG AVLØPSLØSNINGER:**

Med bærekraftige vann- og avløpsløsninger menes tekniske løsninger som gir lavest mulig miljøkonsekvenser. Dette dreier seg om; lave utslipp til vann, luft og jord, minst mulig forbruk av lagerressurser som fossile brensler, fosfor, kalium osv. og minst mulig forbruk av energi.

**BÆREKRAFTIG LOKALISERING:**

Bærekraftig lokalisering innebærer vurdering av tilgjengelighet og hvordan transporten til og fra området/bygget skjer. Klimavennlig lokalisering vil redusere både person- og varetransport. Plassering på tomt legger også premisser for energibruk.

**KLIMAREGNSKAP:**

Med klimaregnskap menes utslippsberegninger for bygge- og utviklingsprosjekter som skal bidra til klimavennlige valg. Klimaregnskapet skal vise samlede utslipp av klimagasser omregnet til $CO_2$-ekvivalenter som oppgis i tonn $CO_2$.

**AKTIV BRUK AV TAK OG FASADER**:

Med aktiv bruk av tak og fasader menes f. eks. solceller og solfangere til produksjon av energi og blå/grønne tak/grå tak[3].

1.10.2 I reguleringsplaner med mer enn 15 boenheter og enkeltbygg større enn 500 $m^2$ BRA skal bærekraftige løsninger, *jf. definisjoner i 1.10.1*, redegjøres for med hensyn til:

a. Materialvalg
b. Energiløsninger
c. Overvannsløsninger
d. Vann – og avløpsløsninger
e. Lokalisering.

Valg av løsninger skal begrunnes.

1.10.3 I byggesak med mer enn 15 boenheter og enkeltbygg større enn 500 $m^2$ BRA skal valg av bærekraftige løsninger, *jf. definisjoner i 1.10.1*, redegjøres for og begrunnes gjennom et klimaregnskap:

a. Materialvalg
b. Energiløsninger
c. Overvannsløsninger
d. Vann – og avløpsløsninger
e. Lokalisering.

1.10.4 Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser.

***Retningslinjer***

a. *Klimaregnskapet bør sammenliknes med en referansesituasjon eller et referansebygg så langt dette er mulig.*
b. *Bruk av miljøklassifiseringsverktøy som BREEAM bør vurderes for alle nye bygg og rehabiliteringsprosjekter med BRA over 1000 m2.*

[3] Med blå/grønne/grå tak menes takløsninger med vannfordrøyende egenskaper.

c. *Det skal etterstrebes å redusere klimautslipp fra nye materialer med 40 % sammenliknet med tilsvarende bygning. Bruk av tre som konstruktivt hovedmateriale vil redusere klimautslippene med minst 40 %.*
d. *Det bør vurderes å bygges i nullutslippsstandard.*
e. *Energiløsninger til kjøling, oppvarming og varmt vann bør løses på en mest mulig helhetlig og energieffektiv måte. Det bør spesielt vurderes energiutveksling mellom bygg til bolig og bygg til næring. Det bør settes av plass til eventuelle lokale energisentraler/tekniske installasjoner tilknyttet miljøvennlig energiforsyning eller gjenbruk i energiforsyning.*
f. *Lokal fornybar energiproduksjon bør utredes i prosjekter med over 50 boenheter og i alle prosjekter med kombinert formål kontor/forretning/bolig.*
g. *Utenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg, jf. bestemmelse 4.10, bør alternative energiløsninger for fornybar energi utredes. Dette gjelder:*
    i. *ny bebyggelse med bruksareal (BRA) over 250 $m^2$.*
    i. *ombygginger med bruksareal (BRA) over 250 $m^2$.*
    ii. *nye boligprosjekter med flere enn 10 boenheter.*

## 1.11 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3)

1.11.1 For nye boenheter innenfor S1 kreves renovasjonsløsning som skal legges under bakkenivå eller som integrert del av bebyggelsen.

1.11.2 Framkommelighet for renovasjonskjøretøyer skal vises i regulerings- og byggesaken.

1.11.3 I reguleringsplaner skal det vises med formål og/eller bestemmelser hvordan renovasjon skal løses. Byggetiltak med 5 eller flere nye boenheter skal ha felles renovasjonsløsning under tak, fortrinnsvis integrert i bebyggelsen eller under bakken.

1.11.4 Frittliggende småhusbebyggelse er unntatt fra bestemmelse 1.11.3 om krav til felles renovasjonsløsning.

***Retningslinjer***

a. *Ved større utbygginger bør det legges til rette for felles renovasjonsløsninger.*
b. *Renovasjonsløsninger bør utformes estetisk slik at de inngår i området på en god måte, og er lett tilgjengelig for renovatør.*
c. *GLØR bør kontaktes tidlig i regulerings- eller byggeprosess.*

## 1.12 Byggegrenser langs veg og jernbane (pbl. § 11-9 nr. 5)

1.12.1 Byggegrense langs jernbane er 30 m fra spormidt. Der det er regulert byggegrense nærmere enn 30 m kreves det likevel tillatelse fra jernbanemyndigheten ved tiltak nærmere enn 30 m fra spormidt.

***Retningslinjer***

a. *Fravik fra byggegrense i reguleringsplan vurderes gjennom dispensasjonsbehandling i byggesaken.*
b. *Der byggegrenser ikke er spesifisert i reguleringsplan, gjelder følgende byggegrenser (fra vegmidt) langs veg, jf. temakart nr. 2 – Byggegrenser langs veg:*

| FUNKSJONSKLASSE | HOLDNING | BYGGEGRENSE | GJELDER |
|---|---|---|---|
| A – Nasjonal veg | Meget streng holdning | 50 m | E6 (delvis 100 m) |
| B – Regional hovedveg | Streng holdning | 50 m | Fv250 |
| C – Lokal hovedveg | Streng holdning | 30 m | Fv213, Fv216, Fv253, Fv255, Fv2520, Fv2522, Fv2532, Fv2538, Fv2540 |
| D – Lokal samleveg | Mindre streng holdning | 20 m | Fv2520, Fv2522, Fv2524, Fv2526, Fv2528, Fv2532, Fv2536 |
| E – Lokal adkomstveg | Lite streng holdning | 15 m | Fv2518, Fv2524, Fv2526, Fv2528, Fv2530, Fv2536, Fv2534 |

c. *Byggegrensene som er vist i tabellen er i henhold til vegloven § 29. Ved fravik søkes det dispensasjon til aktuell vegmyndighet.*
d. *Kommunale retningslinjer for utforming av avkjørsel fra kommunal veg legges til grunn.*
e. *Ny bebyggelse bør i hovedsak knytte seg til nærmeste samleveg.*
f. *Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan redusert byggegrense vurderes for å oppnå gode fortettingsløsninger.*
g. *Når lokalisering av hovedtrafikkåre, kollektivfelt, gang- /sykkelløsning og støyskjerming ikke er avklart, bør byggegrensen ikke settes mindre enn 20 m i reguleringsplanen.*
h. *I sentrum og sentrumsnære områder, hvor hovedvekt av eksisterende bebyggelse ligger inntil fortau, kan byggelinjen settes i veggliv.*

## 1.13 Støy (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.13.1 Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven.

1.13.2 I rød støysone tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring til støyfølsomt bruksformål. Ved nødvendig sanering av eksisterende bygg tillates gjenoppbygging, dersom antall boenheter ikke økes.

1.13.3 Nye boenheter i rød støysone tillates innenfor sentrumsformålet S1, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

1.13.4 I gul støysone tillates arealfølsom bruk dersom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

***Retningslinjer***

a. *Det kan stilles krav til avbøtende tiltak ved støyende aktivitet, f.eks. ved anleggsvirksomhet eller ny støyende virksomhet.*

## 1.14 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.14.1 Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanleggingen skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven.

## 1.15 Forurenset grunn og uønskede arter (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.15.1 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke fører til helse- og/eller miljøskade.

1.15.2 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at en forhindrer spredning av fremmede arter som i svartelista er plassert i risikokategori svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI).

1.15.3 Miljødirektoratets veileder for Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn TA-2553/2009 eller nyere vedtatt veileder skal benyttes for planlegging av undersøkelser og gjennomføring av tiltak.

1.15.4 Der det er forurenset grunn skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan for håndtering av forurenset masse.

## 1.16 Overvannshåndtering (pbl. § 11-9, nr. 3, 6 og 8)

1.16.1 Definisjoner

**OVERVANN:**
Overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann.

**FLOMVEG:**
Trasé som leder overvann til en resipient.

**LOKAL OVERVANNSHÅNDTERING:**
Eksempler på lokal overvannshåndtering er infiltrasjon, fordrøyning, grønne tak, blågrønne løsninger mm.

**IVF-KURVE:**
Ved flom- og overvannsberegninger skal ny IVF[4]-kurve for Lillehammer benyttes.

[4] IVF står for intensitet, varighet og frekvens. Ny IVF-kurve finnes på kommunens nettside.

1.16.2 Overvann skal håndteres lokalt, og naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

1.16.3 I alle nye reguleringsplaner skal det foreligge godkjent overvannsplan[5]. Denne skal inneholde redegjørelse for hvordan overvann skal håndteres. Det skal vurderes om overvann kan benyttes til bruks- og opplevelseselementer i uteområder.

1.16.4 Ved søknad om tiltak skal det konkretiseres hvordan overvann skal håndteres. Det er krav til overvannsplan ved større tiltak.

1.16.5 Når nye reguleringsplaner eller tiltak berører kartlagte/kjente flomveger eller lager nye flomveger skal konsekvenser av dette utredes. Der det er behov skal det avsettes og sikres areal for nye flomveger.

1.16.6 Utomhusplan skal, sammen med overvannsplan, vise hvordan disponering og drenering av overvann skal løses.

1.16.7 Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag. Kobling til kommunalt ledningsnett skal omsøkes.

1.16.8 Overvann skal ikke ledes til dreneringssystem for offentlig veg uten godkjenning fra vegeier.

1.16.9 Naturlige flomveger skal sikres og om nødvendig forbedres, slik at risikoen for overvannsflom reduseres.

1.16.10 Ved beregning av overvann skal min. 40 % klimafaktor eller siste anbefalte klimafaktor for Lillehammer fra Norsk Klimaservicesenter legges til grunn.

1.16.11 Taknedløp skal ikke føres til overvannsledning eller spillvannsledning.

***Retningslinjer***

a. *Overvannsplanen bør omhandle:*

   i. *Beregning av overvann fra tilgrensende områder og oppstrøms.*
   ii. *Håndtering og konsekvenser av overvann i og nedstrøms planområdet.*
   iii. *Utredning av aktuelle flomveger og mulig fordrøyning som bruk av gater/veger/P-plasser/grøntanlegg/overflatebassenger.*
   iv. *Minst 30 % av arealet i nye byggeområder bør ha grunn/dekke som er egnet til infiltrasjon.*
   v. *Utredning av alternative vannveger på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient (elv, bekk eller sjø) uten at skade oppstår.*
   vi. *Alternativ bruk av overvann til bruks- og opplevelseselementer i utearealer.*

b. *Kommunen kan:*

   i. *Stille krav til at konsekvenser for flom utredes av fagperson.*
   ii. *Etter særskilt søknad godkjenne påslipp av overvann til kommunens avløpsnett. Påslippets størrelse skal dokumenteres.*
   iii. *Kreve uavhengig kontroll av overvannsplan.*

c. *Kommunedelplan – hovedplan vann og avløp 2014-2018 eller nyere vedtatt plan legges til grunn.*

[5] Jf. kommunens veiledning for overvannsplan.

## 1.17 Vann og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3)

1.17.1 Reguleringsplaner skal vise vann- og avløpsløsninger, inkludert beregninger for merbelastning, økt vannforbruk og vurdering av hvilke vannreduserende tiltak planen legger til rette for.

1.17.2 Alle bygg skal sikres framføring av slokkevann og sprinkelvann.

1.17.3 Restvann fra minirenseanlegg skal etterpoleres i løsmasser, og ikke føres til vassdrag/overflateresipienter.

1.17.4 I områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates fremføring av vann- og avløpsledning. Konsekvenser for samfunn og miljø skal utredes.

***Retningslinjer***

a. *Gjeldende hovedplan for vann og avløp legges til grunn.*
b. *I områder avsatt til andre formål enn bebyggelse og anlegg kan det tillates fremføring av vann- og avløpsledning. Det forutsettes at konsekvenser for samfunn og miljø er tilstrekkelig utredet og faglig samordnet.*

## 1.18 Vassdrag og vassdragsnære områder (pbl. § 11-9 nr. 3)

1.18.1 Det er en generell byggeforbudssone langs vassdrag i uregulert område og for områder som omreguleres. Byggeforbudssonen er 100 meter langs Mjøsa og Lågen og 50 meter mot andre vassdrag. Det er unntak for eksisterende bebyggelse. Det tillates gjenoppbygging, utvidelse av eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse i tråd med underliggende formål, forutsatt at hensyn, jf. bestemmelse 1.18.2, er ivaretatt.

1.18.2 Ved tiltak i og ved vassdrag skal følgende ivaretas:

a. vassdragets økologiske funksjon
b. naturmangfold
c. friluftsinteresser
d. allmennhetens tilgang
e. landskap
f. vassdragets kapasitet for flomdemping/flomfordrøyning.
g. kulturminner

1.18.3 Langs vassdrag skal det være et minimum 6 m bredt vegetasjonsbelte til hver side, jf. vannressursloven § 11.

1.18.4 Vassdrag/bekker skal ikke lukkes.

1.18.5 Ved regulering og tiltak som berører lukkede vassdrag/bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.

1.18.6 Nye bygg på allerede lukkede vassdrag tillates ikke.

1.18.7 Tiltak som kan forringe fiskens leveområder eller fysisk begrense fiskens vandringer i fiskeførende vassdrag skal omsøkes og avklares med fylkeskommunen, jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

***Retningslinjer***

a. *Langs vassdrag skal det tilstrebes å opprettholde et naturlig økologisk fungerende vegetasjonsbelte. Eksisterende vegetasjon som større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag bør i størst mulig grad bevares.*
b. *Tiltak i vassdrag bør ikke føre til at miljøtilstanden reduseres. Det generelle miljømålet for vassdrag er minst «god økologisk tilstand»[6].*
c. *I forbindelse med tiltak i vassdrag, herunder sjøer, bekker og elver skal arbeidene gjennomføres på en slik måte at erosjon og transport av slam og finstoff i vannstrengen begrenses mest mulig.*
d. *Bygge- og anleggstiltak i strandsonen til Mjøsa bør være i tråd med «Retningslinjer for planlegging i strandsonen – Det gode liv ved Mjøsa»[7].*
e. *Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag bør utføres i perioden 15. juni til 15. september (perioden da rogn ikke blir skadet).*

## 1.19 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.19.1 Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

1.19.2 Allmennhetens tilgang til grønnstruktur skal ivaretas.

1.19.3 Ved regulering og utbygging skal grønnstrukturens funksjon som økosystem ivaretas.

1.19.4 Ved regulering og utbygging skal tilgang til nærturområder, stier og løyper utredes - både for eksisterende og nye boliger.

***Retningslinjer***

a. *Hensynssone H 540_ 01-02 punkt 4.11 gir retningslinjer for den overordna grønnstrukturen og temakart nr. 6 – Grønnstruktur viser den overordna grønnstrukturen – byromsveven.*
b. *Bygninger bør ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra stier, løyper, tur- og gangveger som er åpne for allmenn ferdsel.*

[6] Vanndirektivet og vannforskriften forutsetter at vannforekomster skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Økologisk tilstand og kjemisk status er definert gjennom indikatorer og målbare parametere. Der hvor miljømålet ikke er tilfredsstilt må miljøforbedrende tiltak iverksettes. Der hvor miljømålet er tilfredsstilt må forebyggende tiltak for å hindre forringelse vurderes.

[7] Retningslinjer for planlegging i Mjøsas strandsone, «Det gode liv ved Mjøsa – med retningslinjer for planlegging i strandsona», sluttdokument fra prosjekt strandsone Mjøsa mai 2007- juni 2008.

## 1.20 Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.20.1 Ved nye reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal det foretas en vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

1.20.2 Det skal tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av truete naturtyper og artsforekomster. Før det treffes beslutning om å gjøre inngrep i naturtypelokaliteter og artsforekomster skal konsekvensene klarlegges.

1.20.3 Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder og viktige trekkruter og funksjonsområder for alle viltarter.

1.20.4 Der det er mangelfulle registreringer av biologisk mangfold, skal det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak gjennomføres kartlegging og utredning mht. forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold.

1.20.5 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak skal det gjennomføres registrering av fremmede arter, og legges frem tiltak for å redusere risiko for spredning av fremmede arter som i svartelista er plassert i risikokategori svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI).

1.20.6 Tiltak som berører forekomster av prioriterte arter og/eller funksjonsområder for prioriterte arter skal vurderes i samsvar med forskrifter om prioriterte arter.

1.20.7 Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av arten dragehode er forbudt, jf. forskrift om dragehode som prioritert art.

## 1.21 Byggeskikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.21.1 Ved regulering og tiltak skal det følge en redegjørelse for arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og byens profil som er definert og basert på følgende, *jf. temakart nr. 2 Byens profil:*

i. viktige siktlinjer fra byen til landskapet utenfor
ii. betydningsfulle enkeltbygninger
iii. byens silhuett og viktige landskapstrekk som høydedrag rundt byen, elvekorridorene, Lågen/Mjøsa og det omkringliggende kulturlandskapet.

***Retningslinjer***

a. *Ved regulering og tiltak kan det kreves redegjørelse med hensyn til estetikk og byggeskikk, skala, høyder, volum og struktur for bebyggelsen i forhold til landskap, topografi og fjernvirkning.*
b. *Redegjørelsen bør omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av arkitektonisk utforming:*

i. *bygningens bruk og organisering av funksjoner.*
ii. *bygningsvolumets form og samspill til omkringliggende bebyggelse.*
iii. *tilpassing til landskap og fjernvirkning.*
iv. *naturkvaliteter og solforhold.*
v. *bygningenes forhold til omkringliggende gater, byrom og felles uteoppholdsareal.*
vi. *beskrivelse av og begrunnelse for materialbruk.*
vii. *bygningens tilknytning til eksisterende og mulig framtidig bystruktur.*

c. *Kommunen kan kreve utfyllende illustrasjoner, 3D modellering, fotomontasje, oppriss e.l., for å synliggjøre konsekvenser av tiltaket.*

## 1.22 Bevaring av kulturhistoriske bygninger, kulturmiljøer og kulturminner (pbl. § 11-9 nr. 7)

1.22.1 Bebyggelse som kommunen ved skjønn definerer som bevaringsverdig i seg selv eller som del av kulturmiljø tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.

1.22.2 Kommunen avgjør hvorvidt nye elementer kan tillates tilføyet eller endret i kulturmiljøet.

***Retningslinjer***

a. *Ved søknad om riving av bevaringsverdig bygg etter brann eller vesentlig skade kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Eventuell tillatelse til riving gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad. Ved søknad om riving av bevaringsverdig bebyggelse kan kommunen vurdere å kreve gjenoppbygging av kopi. Det vil si bygget slik det sto mht. arkitektur og form, sentrale fasader og høyder.*
b. *Regional kulturminnemyndighet konsulteres ved behov.*
c. *Dersom det under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.*

## 1.23 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5)

1.23.1 Bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Lillehammer kommune.
Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlige rom.
Bestemmelsene i sin helhet framgår av vedlegg 1.

# 2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL §§ 11-10 OG 11-11)

## 2.1 Boligbebyggelse (pbl. § 11-10)

### 2.1.1 Definisjoner

**SMÅHUSBEBYGGELSE:**
Frittliggende og konsentrert sammenbygd småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene angitt i PBL § 29-4.

**FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE**:
Består av eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger:
**Enebolig** defineres som frittliggende bygning beregnet på en husstand.

**Tomannsbolig** defineres som frittliggende bygning beregnet på to husstander med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

**Enebolig med utleiedel / sekundærleilighet** er frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

**KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE:**
Småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder og rekker, tre- og firemannsboliger (vertikalt eller horisontaldelt), med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde er innenfor høydene som er angitt i PBL § 29-4.

**BLOKKBEBYGGELSE:**
Bygning med fire eller flere boenheter med tre eller flere målbare plan.

2.1.2 Formålet omfatter nåværende og framtidig boligformål.

2.1.3 Bestemmelsesområde områdetyper med tilknyttet illustrasjonskart definerer bebyggelsesstruktur for bygårdsbebyggelse, småhusbebyggelse i kvartaler og felt, blokkbebyggelse og gårdstun. Det er egne bestemmelser til de ulike områdetypene, *jf. bestemmelse 3.1.*

2.1.4 Småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboer på eiendommen tillates. Det er en forutsetning at trafikksikkerhet er ivaretatt, og at det ikke fører til forurensing/støy eller er til sjenanse for nabolaget.

2.1.5 I alle reguleringsplaner som omfatter boligformål skal det dokumenteres hvordan tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas, *jf. retningslinje 4.11 og temakart 6*.

***Retningslinjer***

a. *Alle reguleringsplaner og større byggeprosjekter bør ha en variert sammensetning av boligtyper og -størrelser, og det bør sikres boliger i flere prisklasser. Formålet er varierte bomiljøer og lettere tilgang til det ordinære boligmarkedet for alle.*
b. *Alternative bygge- og boformer bør vurderes ved regulering og tiltak. Med alternative bygge- og boformer menes f.eks. bokollektiv, minihus, økogrend, bærekraftige boliger og boformer som bygger på «connected living»-prinsipper.*
c. *Det kan vurderes avvik fra tekniske forskrifter dersom det dokumenteres bærekraftige løsninger som er klart mer miljøvennlige/samfunnsnyttige enn de byggetekniske kravene.*

2.1.6 Bestemmelser for fremtidig boligbebyggelse:

2.1.6.1 Til område avsatt til fremtidig boligbebyggelse stilles følgende områdevise krav:

| **OMRÅDE B16 – HØSTMÆLINGEN ØKOTUN** |
|---|
| • Det kreves felles reguleringsplan for området.<br>• Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.<br>• Følgende krav stilles til reguleringsplan:<br>  ○ Det skal reguleres til spesialområde «Økotun».<br>  ○ Det skal stilles særlige krav til prosess og miljøoppfølgingsprogram.<br>  ○ Ordinær boligutbygging tillates ikke.<br>  ○ Konsekvenser av økt trafikk for myke trafikanter fra Fredrik Colletts veg til planområdet skal vurderes og ev. nødvendige tiltak for trafikksikkerheten for myke trafikanter skal kreves gjennom rekkefølgekrav. Behov for eget areal for fotgjengere skal vurderes.<br>• Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:<br>  ○ Leke- og aktivitetsplasser, jf. bestemmelse 1.7. |

| **OMRÅDE MOSVEEN (FB1)** |
|---|
| • Det kreves reguleringsplan for området.<br>• Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.<br>• Næringsformål med innadrettet virksomhet som lager i deler av bygningsmassen tillates dersom dette kan tilpasses boligformålet.<br>• Grønnstruktur med tilgang til strandområde og gjennomgående gang- og sykkelveg nord- sør skal sikres.<br>• Følgende krav stilles til utredninger i reguleringsplan:<br>  ○ Alternative og nye botilbud, herunder alternative bygge- og boformer, muligheter for connected living og sosialt bærekraftige bomiljøer.<br>• Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:<br>  ○ Leke- og aktivitetsplasser, jf. bestemmelse 1.7.<br>  ○ Opparbeidelse av gang- og sykkelveg<br>  ○ Andre rekkefølgekrav er veiledende og framgår av bestemmelse 1.4. |

## 2.2 Sentrumsformål (pbl. § 11-10)

### 2.2.1 Område S1 – Bysentrum

2.2.1.1 Formålet tillater alle formål, unntatt areal- og transportkrevende handel, *jf. bestemmelse 2.4.2.*

2.2.1.2 Formålet omfattes av bestemmelsesområde områdetype bygårdsbebyggelse, *jf. bestemmelse 3.1.6.*

2.2.1.3 Formålet omfattes av gjennomføringssone H820 #1 Kirkegata/Skysstasjonen/Lurhaugen-Mesnadalen, *jf. bestemmelse 4.20.2.*

2.2.1.4 Formålet omfattes av en butikksentersone slik det er regulert i reguleringsplanen for Lillehammer sentrum. Butikksentersonen vises i *temakart nr. 5 Butikksentersone, del 7.*

2.2.1.5 Utenfor butikksentersonen tillates handel slik:

a. Enkeltforretninger mindre enn eller lik 1500 $m^2$ BRA
b. Kjøpesentre mindre eller lik 3000 $m^2$ BRA.

2.2.1.6 Utformings- og funksjonskrav:

a. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
b. Mot sentrale gater og byrom skal det være publikumsrettet virksomhet og aktive fasader på gateplan. Virksomheter skal ha inngang fra gateplan.

c. Bygg med boliger skal ha egen adkomst fra terreng, og inngangspartier skal visuelt markeres i fasade med plassopparbeidelse.
d. Ny bebyggelse skal skape variasjon i gateløpet og bidra til attraktive byrom.
e. Gater som er sikt-akser mot viktige landskapselementer skal holdes åpne og fri for sikthindrende møblering og installasjoner.
f. Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.
g. Logistikk for varetransport skal samordnes.

***Retningslinjer***

*a. Besøks- og kulturrettet virksomhet, kontor og kompetansebedrifter bør lokaliseres til sentrum.*
*b. Det kan, etter skjønn, forbys lokalisering av store handelskonsepter/storvarehandel i sentrum dersom etableringen kan fortrenge andre sentrumsfunksjoner eller hvis de trafikale konsekvensene for bymiljøet blir uheldige.*
*c. Handel som faller inn under definisjonen for areal- og transportkrevende handel kan etableres i sentrum dersom konseptet er endret og kan innpasses i den urbane strukturen (bytilpasset). Dette forutsetter at virksomheten tilfredsstiller kvalitetskravene til utforming, funksjon, arkitektur og estetikk, samt at den areal- og transportkrevende funksjonen er tatt ut.*
*d. Bebyggelse i sentrum bør utformes på bylivets premisser, slik at de ikke er til hinder for fremtidig aktivitet og bymessig utvikling. Dette innebærer:*
*e. Ny bebyggelse planlegges i en menneskelig skala, med sammenhengende byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.*
*f. Nye tiltak bør ha god tilknytning til eksisterende og fremtidig bystruktur.*
*g. Når bakgårder rehabiliteres og/eller bygges ut bør hensyn til kulturmiljøet og næringssammensetningen i sentrum tillegges vekt.*
*h. Gågatemiljøet med tverrgater forbeholdes publikumsretta virksomhet i 1. etasje mot gate, for å styrke aktivitet og et levende bymiljø.*
*i. Boliger i 1. etasje bør kun tillates etablert i områder med rent boligformål.*
*j. Grønne strukturer, byrom og kulturstier/løyper/snarveger bør sikres. Nye reguleringsplaner bør i tillegg sikre nye områder og åpne barrierer der de finnes.*
*k. Areal for allment tilgjengelig grønnstruktur utover det som er bestemmelse om felles uteoppholdsareal og lekeplasser kan pålegges i utbyggingsprosjekter eller tiltak som medfører mer enn 10 nye boenheter.*

### 2.2.2 Område S2 – Rosenlund bydelssentre

2.2.2.1 Innenfor formålet tillates bolig, forretning, kjøpesenter, offentlig eller privat tjenesteyting, bytilpasset næring[8], grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

2.2.2.2 Ved forretning tillates totalt 12 000 m$^2$ BRA til detaljvarehandel, *ref. definisjon i 2.4.2.*

[8] Med bytilpasset næring menes virksomhet som i skala kan innpasses i en bystruktur, og som kan forenes med områdets kombinerte funksjoner. Dette forutsetter at virksomheten tilfredsstiller kvalitetskrav til utforming, funksjon, arkitektur, estetikk, og ikke medfører uheldige trafikale og miljømessige konsekvenser for bo- og bymiljø.

***Retningslinjer***

a. *Regulering og utbyggingstiltak i bydelssenteret skal forholde seg til prinsipper lagt i mulighetsstudiet «Byutvikling Nord», politisk vedtatt 26.06.14.*

### 2.2.3 Område S3-S4 – Bydelssentre

2.2.3.1 Innenfor formålet tillates bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, bytilpasset næring, grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

2.2.3.2 Ved forretning tillates detaljvarehandel i form av dagligvarer, *ref. definisjon i pkt. 2.4.2*, og i slik størrelsesorden:

a. S3 – Søre Ål: totalt 3 000 $m^2$ BRA.
b. S4 – Vingnes: totalt 2 500 $m^2$ BRA.

### 2.2.4 Utformings- og funksjonskrav for områdene S2, S3 og S4:

a. Det skal tilstrebes urban struktur i alle bydelssentre gjennom hensiktsmessig plassering av bygg, torg, parkering og kjøreareal.
b. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til å skape kvalitet i form av gode uterom, torg og møteplasser.
c. Passasjer og gjennomgående snarveger skal sikres.
d. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
e. Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
f. Alle bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
g. Kjøreareal og gang- og sykkelareal skal separeres, slik at alle gang- og sykkelarealer er sikret. Det skal være trafikksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger til parkering/bussholdeplass.
h. Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.
i. Logistikk for varetransport skal samordnes.

2.2.5 Ved søknad om ny bebyggelse eller større utvidelser av eksisterende bygg skal det følge en illustrasjonsplan som viser hvordan prinsippene i bestemmelse 2.2.4 er ivaretatt.

***Retningslinjer***

a. *Flerkjernestrukturen definerer kommunens sentrum og bydelssentre. Bydelene bør styrkes som drivkraft og sosiale møtepunkter for befolkningen i det aktuelle området.*
b. *Bydelssenterets rolle er å dekke bydelens behov for daglig handel og tjenester. Dagligvarer, service og tjenesteyting som fremmer sykkel og gange i hverdagen bør lokaliseres her. Dette kan være kafé/bakeri, post, apotek, frisør, kultur- og fritidstilbud, lege/helsetjenester.*
c. *Barnehage, skole, bo- og servicesenter bør lokaliseres i eller i tilknytning til bydelssentrene.*
d. *Hvert bydelssenter bør ha et torg – et felles areal tilrettelagt som møte- og oppholdsplass. Torget bør ha gode solforhold, trafikksikker adkomst og være adskilt fra kjøre- og parkeringsareal.*

## 2.3 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-10)

2.3.1 Innenfor formålet tillates arealer for logistikk, industri, lager, pick-up point, verksted, håndverk, produksjon, regulerings-/stasjoneringsterminal for buss og terminalløsning for varedistribusjon, og nødvendige tilhørende funksjoner.

2.3.2 Utformings- og funksjonskrav:

a. Nye planer skal tilrettelegge for arealeffektiv utnyttelse.
b. Nye bygg skal plasseres slik at en høyere utnyttelse er mulig ved fremtidig fortetting.
c. Trafikk, parkering og areal for logistikk skal samordnes.

***Retningslinjer***

*a. Dispensasjonsbehandling ved søknad om handel i tilknytning til næringsvirksomhet:*

*i. Handel i næringsområder kan vurderes under forutsetning av at den er en klart underordnet del av næringsbedriftens virksomhet, og er i begrenset omfang.*
*ii. Slik handel bør være i tråd med ABC-prinsippet.*

*b. For næringsbebyggelse er intensjonen høy arealutnyttelse og fortetting av eksisterende næringsområder.*
*c. Intensjonen er høy arealutnyttelse gjennom fortetting/transformasjon av eksisterende næringsområder.*
*d. Det bør legges til rette for næringsklynger som har positive ringvirkninger for den enkelte virksomhet.*
*e. Det bør legges til rette for at flere virksomheter innenfor samme område løser logistikk og parkering i fellesskap.*
*f. Det bør søkes å finne arkitektoniske løsninger for som tilfører området kvalitet og gjør det attraktivt.*
*g. Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
*h. God terrengtilpassing bør vektlegges.*

## 2.4 Forretning (pbl. § 11-10)

2.4.1 Innenfor formålet tillates arealer for handel.

2.4.2 Definisjoner

**AREAL- OG TRANSPORTKREVENDE HANDEL:**
Areal- og transportkrevende handel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er kjøretøyer, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.

**DETALJVAREHANDEL:** Varegrupper som ikke faller innunder kategorien areal- og transportkrevende handel er detaljvarehandel. Ved beregning av BRA for detaljvarer medregnes hele bygningens BRA[9]. Unntatt er BRA tilknyttet tjenesteyting eller andre formål.

[9] Areal som skal regnes med i BRA er for eksempel fellesareal, salgsflate, spiserom/kantine, lager og kontor for forretningsdrift.

**DAGLIGVAREHANDEL:** Dagligvarer er en del av detaljvarehandelen. Med dagligvarer menes varer som er forventet å konsumeres eller brukes opp innen en begrenset tid. Mat, hygieneartikler, husholdningsartikler, apotekvarer og blomster er eksempler på varer som regnes som dagligvarer.

**STORE HANDELSFORMATER:**
Med store handelsformater menes enkeltforretninger med minimum 1500 $m^2$ BRA per forretning/enhet. Hovedandelen skal være publikumstilgjengelig butikkareal. Salget skal gå gjennom ett felles kassapunkt per forretning/ett foretak. Vareutvalget skal være bredt og inneholde bl.a. varegrupper som hvitevarer, brunevarer og/eller møbler.

2.4.3 I områder for bebyggelse og anlegg tillates gjennom reguleringsplan etablering av dagligvareforretning inntil 1500 $m^2$ BRA inkludert lager, forutsatt følgende:

a. Dagligvareforretningen skal ligge i gangavstand fra konsentrert bolig- eller fritidsboligbebyggelse.
b. Det skal dokumenteres at etableringen ikke har et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med dagligvareforretning i nærmeste bydelssenter/sentrum.
c. Trafikale konsekvenser av lokaliseringen skal dokumenteres.
d. Dagligvareforretningen skal ha trafikksikker adkomst for gående og syklende.
e. Dagligvareforretningen skal fremme bruk av gange og sykkel.

2.4.4 Dagligvarehandel tillates ikke i områder avsatt til næring eller næring i kombinasjon med areal- og transportkrevende handel. Bestemmelse 2.4.4 gjelder foran bestemmelse 2.4.3.

## 2.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10)

2.5.1 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål K1 til K9 framgår av *temakart nr. 3 Kombinerte formål og handel, del 7.*

### 2.5.2 K1: Sannom og Industrigata Nord: Kombinert formål næring og forretning

2.5.2.1 Innenfor formålet tillates næring og forretning til areal- og transportkrevende handel.

2.5.2.2 Sikringssona for vannverket gjelder innenfor formålet, *jf. bestemmelse 4.1.*

2.5.2.3 Tomteutnyttelse og høyder:

a. Nye reguleringsplaner og nye tiltak skal ha min. 70 % BYA pr. tomt. Utomhusarealer som er en nødvendig del av virksomheten, slik som utelager, manøvreringsareal for varetransport og parkering regnes inn i BYA.
b. Ny bebyggelse skal planlegges og plasseres slik at det ikke er til hinder for å oppnå minimum 70 % BYA pr. tomt ved fremtidig fortetting. Det kreves illustrasjon som viser at dette kan oppnås.
c. Bygninger med gesims over 7,5 m skal konstrueres for 2 plan.

***Retningslinjer***

a. *Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen.*
b. *Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.*
c. *Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt for næringsbygg. Store monotone flater bør unngås ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*

d. *Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.*

### 2.5.3 K2: Bydel Nord – Området mellom Rosenlund og Lillehammervegen: Kombinert formål bolig og forretning.

2.5.3.1 Innenfor formålet tillates bolig og forretning til store handelsformater.

2.5.3.2 Boligandelen må være minst 40 % av totalt bruksareal (BRA) for arealet som omfattes av gjennomføringssonen.

2.5.3.3 Forretning tillates i form av store handelsformater begrenset til totalt 15 000 $m^2$ BRA.

2.5.3.4 Området omfattes av gjennomføringssone H820 #3 - Bydel Nord, *ref. bestemmelse 4.20.4.*

### 2.5.4 K3: Bydel Nord – Områdene mellom Industrigata og Moavegen og langs Gudbrandsdalsvegen: Kombinert formål bolig og næring.

2.5.4.1 Innenfor formålet tillates bolig og bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter[10].

2.5.4.2 Boligandelen må være minst 40 % av totalt bruksareal (BRA) for arealet som omfattes av gjennomføringssonen.

2.5.4.3 Området omfattes av gjennomføringssone H820 #4 - Bydel Nord, *ref. bestemmelse 4.20.4.*

***Retningslinjer***

a. *Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Bebyggelse mot hovedveg bør definere gateløpet. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen.*
b. *Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.*
c. *Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt for næringsbygg. Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
d. *Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.*

### 2.5.5 K4: Området langs Fåberggata: Kombinert formål bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, næring

2.5.5.1 Innenfor formålet tillates bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter.

2.5.5.2 For nye tiltak skal boligandelen være minimum 40 % av totalt BRA for det enkelte prosjekt.

2.5.5.3 Ved regulering skal minimum 40 % av totalt BRA være boligbebyggelse.

2.5.5.4 Utformings- og funksjonskrav:

a. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til en urban struktur, å opprettholde strøkets karakter og skape gode uterom som gir intimitet og trygghet.
b. Ved fortetting og transformasjon skal utforming og bygningsvolumer ta hensyn til bokvalitet for ny og eksisterende bebyggelse.

[10] Småskalavirksomheter betyr virksomheter/bedrifter som har produksjon i liten skala, få ansatte og som i volum og utforming kan innpasses i en flerfunksjonell og urban bystruktur med attraktive bomiljøer.

c. Byggelinje skal være mot gate.
d. Bebyggelse med utadrettet virksomhet skal ha fasade mot gater, plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
e. Publikumstilgjengelige bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
f. Områdene skal utformes trafikksikkert. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at gangarealer er sikret for myke trafikanter.

***Retningslinjer***

*a. Småskalavirksomheter defineres som virksomheter som kan innpasses i eksisterende bebyggelsesstruktur, ref. illustrasjonskart nr. 1 – Områdetyper, del 6.*

### 2.5.6 K5: Strandtorget-området: Kombinert formål bolig, kjøpesenter, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næring

2.5.6.1 Innenfor formålet tillates bolig, kjøpesenter, forretning til detaljvarehandel, store handelsformater, areal- og transportkrevende handel, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, bytilpasset næring.

2.5.6.2 Det tillates totalt 50 000 $m^2$ til varehandel fordelt slik[11]:
a. 30 000 $m^2$ detaljvarehandel uten restriksjoner på butikkstørrelse *(rev. 10.03.21).*
b. 9 000 $m^2$ i form av store handelsformater *(rev. 10.03.21).*
c. 11 000 $m^2$ i form av areal- og transportkrevende handel *(rev. 10.03.21).*

2.5.6.3 Formålet omfattes av gjennomføringssone H820 #2 Strandtorget-området, *ref. bestemmelse 4.20.3.*

### 2.5.7 K6: Søre Ål/Hage - Kombinert formål bolig og næring

2.5.7.1 Innenfor formålet tillates bolig og bytilpasset næring.

2.5.7.2 For nye tiltak skal boligandelen være minimum 40 % av totalt BRA for det enkelte prosjekt.

2.5.7.3 Ved regulering skal minimum 40 % av totalt BRA være boligbebyggelse.

2.5.7.4 Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

2.5.7.5 Utformings- og funksjonskrav:
a. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til å skape gode uterom, torgplasser som gir intimitet og trygghet.
b. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
c. Parkering, trafikk og logistikk for varelevering skal samordnes.
d. Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
e. Alle publikumstilgjengelige bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
f. Områdene skal utformes trafikksikkert. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at gangarealer er sikret for myke trafikanter.
g. Ved fortetting og transformasjon skal utforming og bygningsvolumer ta hensyn til bokvalitet for eksisterende bebyggelse.

[11] Revidert etter vedtak i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 10.03.21

***Retningslinjer***

a. *Intensjonen er høy arealutnyttelse og en gradvis transformasjon av eksisterende næringsarealer til boligformål.*
b. *Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Bebyggelse mot hovedveg bør definere gateløpet.*
c. *Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen. Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.*
d. *Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt også for næringsbygg Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
e. *Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.*

### 2.5.8 K7: Svaneredet - Kombinert formål bolig, offentlig eller privat tjenesteyting

2.5.8.1 Innenfor formålet tillates bolig, offentlig eller privat tjenesteyting.

2.5.8.2 Bolig, offentlig eller privat tjenesteyting skal etableres på en slik måte at det ikke fører til privatisering av utearealer og strandsone.

2.5.8.3 Utformings- og funksjonskrav:

a. 1. etasje på hovedbygningen skal forbeholdes tjenesteyting og være allment tilgjengelig.
b. Strandsonen og strandsonens nærområde skal være tilgjengelig for allmenn bruk.
c. Verneverdig bebyggelse (garveriet) skal bevares.
d. Høyder på nye bygg skal tilpasses slik at det ikke forringer strøkets karakter

***Retningslinjer***

a. *Alternative bygge- og boformer bør vurderes.*

### 2.5.9 K8: Hagejordet - Kombinert formål bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, høydebasseng

2.5.9.1 Innenfor formålet tillates bolig, offentlig eller privat tjenesteyting begrenset til barnehage og omsorgsboliger, høydebasseng, grønnstruktur og teknisk infrastruktur.

### 2.5.10 K9: Del av brannstasjonstomta i nordre bydel - Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting, næring

2.5.10.1 Innenfor formålet tillates offentlig eller privat tjenesteyting og næring.

2.5.10.2 Det tillates ikke etablert virksomheter som ved støy og andre forurensninger vil være til vesentlig ulempe for beboere i omliggende boligområder.

## 2.6 Grønnstruktur (pbl. § 11-10)

2.6.1 Tiltak og tilrettelegging for å fremme friluftsliv, aktivitet, lek og rekreasjon tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

2.6.2 Tiltak som er til hinder eller forringelse av allmennhetens bruk av området tillates ikke.

2.6.3 Ved regulering og gjennomføring av tiltak skal det stilles krav om utarbeidelse av utomhusplan/landskapsplan, tilpasset tiltakets omfang og størrelse.

***Retningslinjer***

a. *Tiltak som kan tillates er klubbhus, bålplass, gapahuk eller liknende.*
b. *Tiltakets eier bør være offentlig eller en organisasjon, slik at det kan benyttes av allmennheten/lag/foreninger.*

## 2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11)

2.7.1 Vedlikehold og rehabilitering av eksisterende, lovlig oppførte brygger og moloer er tillatt.

2.7.2 Det tillates gangbruer når disse inngår som en del av et sti-/løypenett og fremmer friluftsliv og aktivitet.

2.7.3 Vassdragskryssinger skal dimensjoneres med tilfredsstillende tekniske løsninger, for ikke å påføre økt fare/flomfare.

2.7.4 Nye brygger og moloer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.

2.7.5 Det er ikke tillat med nye tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel og interesser.

2.7.6 Det tillates ikke dumping av fyllmasser i vassdrag og sjøer.

***Retningslinjer***

a. *Tiltak for å fremme allmennhetens bruk av og tilgang til sjø/vassdrag kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.*

# 3 BESTEMMELSESOMRÅDER PBL § 11-9

## 3.1 Områdetyper

3.1.1 Områdetyper er vist på plankartet som juridisk bestemmelsesområde. Det er bestemmelser til de ulike områdetypene. Områdetypene er beskrevet i tabell under retningslinjer bokstav a og vist på illustrasjonskart nr. 1. – Områdetyper, *ref. del 6.*

3.1.2 Områdetypene er inndelt i følgende kategorier:

a. Bygårdsbebyggelse
b. Småhusbebyggelse i kvartaler
c. Småhusbebyggelse utenfor kvartaler
d. Blokkbebyggelse
e. Gårdstun

3.1.3 Karaktertrekk for områdetypen:

Strøkets karakter skal legges til grunn ved regulering og tiltak. Utgangspunktet er strøkets karakter når området ble bygget ut/regulert.

3.1.4 Hensynskravene til bygningsvern og kulturmiljøer gjelder foran områdetype dersom det oppstår uklarhet mellom de to bestemmelsesområdene.

3.1.5 Når nye reguleringsplaner, reguleringsendringer eller tiltak utfordrer strøkets karakter, kreves begrunnelse/redegjørelse for valg av arkitektonisk utforming/annen løsning, *ref. retningslinje bokstav b .*

***Retningslinjer***

*a. Tabell områdetyper*

*Inndeling i områdetyper bygger på kartlegging av den bebygde strukturen. Intensjonen er å sikre en byutvikling som ivaretar hensynet til Lillehammers historie, egenart og karakter.*

*Områdetypen defineres av type bebyggelsesstruktur. Karaktertrekkene beskriver det generelle særpreget til områdetypen i form av byggeskikk, skala, arkitektur, høyder og volum.*

| *Områdetype* | *Bebyggelsesstruktur* | *Karaktertrekk (byggeskikk, skala, arkitektur, høyde, volum)* |
|---|---|---|
| *Bygårdsbebyggelse* | *Kvartalsbebyggelse med bebyggelse i byggelinje mot gate og bakgårdsbebyggelse.* | *Struktur med store kvartaler 140 x 140 m. med tydelige akser nord-syd og øst-vest som har god kontakt med det utenforliggende landskapet.*<br>*Kvartalshjørner er brukket.*<br>*Gatebebyggelse med utadrettede fasader i 1. etg. med passasjer til bakgårdene.*<br>*Passasjer og gutuer samt store bakgårder med generelt lav bebyggelse gir en åpen bebyggelsesstruktur.*<br>*Opprinnelig var mange eiendommer lange og smale med kortsiden ut mot gaten. Dette har gitt en variert fasade mot gate.*<br>*Den eldre trehusbyen består av en homogen bygningsmasse med overvekt av 2-3 etasjes trehus fra 1800-tallet med gjennomsnittlig fasadeinndeling på 22,5 meter. Typisk for denne strukturen er Storgata. Det var et prinsipp at høyde mot gate ikke skal overskride gatens bredde.*<br>*Materialbruken mot gate er hovedsakelig stående malt trepanel, tegl på tak, ubehandlet tre i bakgårdsbebyggelsen.* |

| | | |
|---|---|---|
| | | *Nyere bebyggelse, fra 50-, 60- og 70-tallet består hovedsakelig av murgårder i ulike stilarter med 3-4 etg. Typisk for denne strukturen er Kirkegata. Denne arkitekturen kan i sterkere grad tåle endringer og moderne arkitektur sammenliknet med den lave trehusbebyggelsen og bakgårdene.*<br>*Monumentalbygg bryter tydelig med øvrig bebyggelse i høyde og form.*<br>*Den eldre industribebyggelsen er oppført i tegl.*<br>*Et særtrekk i bybildet er bevarte fabrikkpiper og bakgårdsbebyggelse knyttet til håndverksbedrifter.*<br><br>*Ved endring/tiltak skal karaktertrekkene fra de ulike stil- og tidsepokene legges til grunn.* |
| *Småhusbebyggelse i kvartaler* | *Eldre by-/ villabebyggelse med forhager, i en organisk hagebystruktur.*<br>*1912-planen.* | *Frittliggende eneboliger med romslige hager i en organisk kvartalsstruktur etter ideal fra engelske hagebyer. Utbygget etter planer fra 1900-1950 hvor målet var en by preget av natur og rekreasjon.*<br>*Bebyggelsesstruktur med forhage mot vest er karakteristisk, og skal ivaretas.*<br><br>*Bebyggelsen består hovedsakelig av trehus utformet innenfor stilarter for perioden.*<br>*Historisme og jugendstil i den eldste perioden, funksjonalistiske idealer i den nyeste bebyggelsen.*<br><br>*Ved endring/tiltak skal karaktertrekkene fra de ulike stil- og tidsepokene legges til grunn.* |
| *Småhusbebyggelse i felt* | *Eneboliger eller konsentrert småhusbebyggelse planlagt og utbygget som felt med samlevei, like bygninger i gjentagende struktur.*<br><br>*Rekkehus, kjedehus, flermannsboliger.*<br><br>*Miljøer som viser en utvikling over tid.* | *Eneboliger/tomannsboliger i 1-2 etg. Hovedsakelig med saltak i en struktur orientert langs terreng med hager mot vest.*<br>*Enkeltbygg fra 60- og 70-tallet med flate tak, en etasje.*<br>*Bygningsplassering, volum og takform er de dominerende elementene i strukturen.*<br>*Bebyggelse etter ca. 1960 er utformet etter husbankstandard.*<br>*Bebyggelsen består av trehus med knappe detaljer og ofte modulbasert byggeri.*<br>*De eldste rekkehusområdene ble bygget som arbeiderboliger.*<br>*Det er i disse prosjektene lagt vekt gode fellesløsninger og barnevennlige uteområder.*<br><br>*Ny bebyggelse skal underordne seg hovedhuset - ikke bryte med strøkets karakter.*<br><br>*Ved endring/tiltak skal karaktertrekkene fra de ulike stil- og tidsepokene legges til grunn.* |
| *Blokkbebyggelse* | *Leilighetsbebyggelse.*<br><br>*Miljøer som viser en utvikling over tid.* | *I hovedsak tradisjonell lavblokk bebyggelse inntil 4 etg. Lagt langs kotene. Enkelte punkthus over 6 etg.*<br>*Ulike tids – og stilepoker representeres i blokkbebyggelsen.*<br><br>*Ved endringer/tiltak skal karaktertrekkene fra stilepoken legges til grunn.* |
| *Gårdstun* | *Del av den historiske gårdsbebyggelsen* | *Gårdstundannelse eller rester etter dette.* |

b. *Redegjørelsen i pkt. 3.1.5 bør omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av løsning/arkitektonisk utforming:*

   i. *bygningens bruk og organisering av funksjoner.*
   ii. *bygningsvolumets form og samspill med eksisterende og omkringliggende bebyggelse.*
   iii. *bygningenes forhold til omkringliggende gater, byrom og felles uteoppholdsareal.*
   iv. *beskrivelse av og begrunnelse for materialbruk.*
   v. *bygningens tilknytning til eksisterende og mulig framtidig bystruktur.*

c. *Kommunen kan kreve utfyllende dokumentasjon og illustrasjoner for å synliggjøre konsekvenser av tiltaket.*

### 3.1.6 Områdetype – Bygårdsbebyggelse

3.1.6.1 Generelle bestemmelser:

a. Lillehammers karakteristiske byggeskikk med den historiske trehusbebyggelsen skal ligge til grunn for ny bebyggelse. Oppføring av nye bygninger skal skje innenfor rammene av kvartalet eller gatens særpreg og struktur mht. utnyttelsesgrad, høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk.
b. Ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende kvartalsstruktur og skal understreke og forsterke denne. Ny gatebebyggelse skal komplettere kvartalene og henvende seg ut mot gate/byrom.
c. Det skal legges særlig vekt på bygningens form, fasade og materialvalg slik at gate- og byrom blir understreket og forsterket.
d. Fortetting skal tilføre området kvaliteter slik at bokvalitet både for eksisterende og nye boliger ikke forringes, passasjer og grønne byrom holdes åpne.
e. Deler av formålet omfattes av gjennomføringssone H 820 # 1, *jf. bestemmelse 4.20.2*. Ved regulering av denne sona er bestemmelsene for områdetype bygårdsbebyggelse veiledende.

3.1.6.2 Tomteutnyttelse:

a. Ved alle nye reguleringsplaner og nye tiltak styres tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse av krav til felles uteoppholdsareal, lekeplass og parkering, kvalitetskrav til arkitektur og estetikk, samt hensynsskrav til bygningsvern og kulturmiljøer.

3.1.6.3 Høyder:

a. Gesims- og mønehøyder er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene for Sentrumsplanen. Bygg over 4 etasjer tillates ikke.
b. Høydeangivelsene i Sentrumsplanen vil ikke alltid kunne utnyttes fullt ut. Det skal tas hensyn til:

   i. Strøkets karakter: Høydene skal tilpasses eksisterende høyder både for ytre (gatebebyggelsen) og indre kvartal (bakgårdsbebyggelsen), jf. bestemmelse 3.1.3 og 3.1.5.1
   ii. Krav til solinnfall for boliger, jf. bestemmelse 1.8.
   iii. Uteoppholdsarealer, leke- og aktivitetsplasser, jf. bestemmelse 1.6 og 1.7.
   iv. Vern av bygninger og kulturmiljøer, jf. bestemmelse 3.2.

v. Byrom, grønne og blå strukturer.

c. Tilbaketrukket etasje skal trekkes tilstrekkelig inn slik at hovedvolumets gesims sett fra gateplan klart oppfattes som bygningens høyde. Gesimshøyden skal tilpasses nabobebyggelsen. Det skal gjennom materialbruk gis et klart skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.
d. Høyde skal beregnes ut fra kotehøyde.

3.1.6.4 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Historisk/opprinnelig gate- og eiendomsstruktur skal være bestemmende for oppdeling, utforming og plassering av alle nye bygg. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene fremkomme av fasadeinndeling.
b. For kvartalsbebyggelsen skal fasadelengde mot gate som hovedregel samsvare med opprinnelig eiendomsstruktur. Dersom en enkeltbygnings fasade mot gate overskrider gesimshøyden ganget med 3 eller blir lengre enn 25 meter, skal denne deles i ulike visuelle uttrykk.
c. Tiltak og ny bebyggelse i bakgårdene skal utformes innenfor en historisk tilpasset sammenheng med referanser til bakgårdens tidsuttrykk, funksjon og utforming. Elementer som referer til den historiske bebyggelsen og bruken skal i størst mulig grad gjenskapes og gjenbrukes.
d. Tiltak og ny bebyggelse i bakgårdene skal bidra til å gjenskape bakgårdsmiljøet i ny form og aktivisere byrommet/bakgården.
e. Ved dokumentert totalskade skal den historisk bebyggelse mot Storgata og tverrgater i den eldre kvartalsstrukturen rekonstrueres.
f. Ny bebyggelse skal tilpasses opprinnelig terreng. Det tillates ikke høy sokkel i bygatene.
g. Det tillates ikke utkragede bygningsdeler over offentlig gate, gangveg eller byrom.
h. Det tillates ikke gangbroer mellom bygninger på tvers av eksisterende gateløp.
i. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningen.
j. Renovasjon må anlegges slik at det gir god tilgjengelighet for renovasjonskjøretøy og samtidig ikke er til sjenanse.

***Retningslinjer***

*a. Sentrumskvartalenes tette trehusbebyggelse på 2-3 etasjer med bakgårder, med tilpasning til plasser og gutuer og kontakt med landskapet er premissgivende.*
*b. Tilpasninger over 4. etasjer kan tillates, men må sees i forhold til strøkets karakter.*
*c. Det bør tilstrebes balanse mellom bolig, næringsvirksomhet og handel i bygårdsbebyggelsen.*
*d. Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet og som skaper dialog mellom den historiske trehusbebyggelsen og nyere tids bebyggelse.*
*e. Intensjonen med fasadeinndeling er å oppnå variasjon. Der opprinnelig eiendomsstruktur er vanskelig å avdekke, skal det likevel skapes variasjon.*
*f. Varelevering bør ikke være til unødig ulempe for bruk av gate og fortau.*

### 3.1.7 Områdetype: Småhusbebyggelse i kvartaler og felt

3.1.7.1 Generelle bestemmelser:

a. Ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter i skala, arkitektur, høyde, volum og byggeskikk.
b. Ny bebyggelse i kvartalene skal tilpasses de historiske kvartalsstrukturer med henvendelse mot gateløpet slik at kvartalets særpreg ivaretas.

3.1.7.2 Tetthet:

a. Tillatt bebygd areal av tomtearealet (BYA) = 25 % pr. tomt for frittliggende småhusbebyggelse og BYA= 35 % for konsentrert småhusbebyggelse.
b. Unntatt fra bestemmelsen er:

i. Områder avsatt til boligbebyggelse, hvor reguleringsplan angir en høyere utnyttelsesgrad.
ii. Områder der strøkets karakter gir tydelig føring for tomteutnyttelse/tetthet som avviker fra bestemmelsen over eller er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner.
iii. Bevaringsverdig bebyggelse, avsatt på illustrasjonskart nr. 2 - Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøvern, der det tillates inntil BYA = 20 % pr. tomt.
iv. Kulturmiljøer, avsatt på illustrasjonskart nr. 2 - Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer, der viktige karaktertrekk, verdi og sårbarhet/tålegrense skal legges til grunn, *jf. bestemmelse 3.2.5.4 og del 8.*

3.1.7.3 Deling av boligtomt:

a. For at deling av boligtomter til eneboliger skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 600 $m^2$. For tomannsboliger skal både gjenværende og nye tomter være minimum 800 $m^2$.
b. Der reguleringsplan ikke sier annet skal eiendom fradeles før det tillates oppføring av ny frittliggende småhusbebyggelse.

3.1.7.4 Høyder:

a. Regulering/reguleringsendring og nye tiltak skal definere maksimale høyder på gesims- og mønehøyde på hhv. 6.1 og 8.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved flatt tak og pulttak gjelder gesimshøyden som maksimal høyde. Ved pulttak må ikke gesimshøyden på sokkelsiden overstige 6.0 m.
b. Unntatt fra bestemmelsen er:

i. Områder avsatt til boligbebyggelse, hvor reguleringsplan angir en større høyde.
ii. Områder der strøkets karakter gir en tydelig føring for høyder som avviker fra bestemmelsen over eller er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner.
iii. Bevaringsverdig bygning og kulturmiljøer avsatt på illustrasjonskart nr. 2 - Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer, som har egne hensynskrav, *jf. bestemmelse 3.2.4.3 og 3.2.5.4*

3.1.7.5 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Ny bebyggelse skal forholde seg til karaktertrekkene i den historiske kvartalsstrukturen eller bebyggelsesstrukturen de er en del av. Ny bebyggelse skal understreke og forsterke denne.
b. Bygningenes hovedretning skal legges langs kotene.
c. Terrengtilpasninger skal tilpasses strøkets karakter.

***Retningslinjer***

a. *Lillehammers byggeskikk med den historiske trehusbebyggelsen anbefales lagt til grunn for ny bebyggelse når det gjelder volum, skala og materialvalg.*
b. *Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet, men må bidra til et helhetlig bygningsmiljø som opprettholder strøkets karakter.*
c. *Ny bebyggelse bør i størst mulig grad tilpasses opprinnelig terreng. Terrenget bør ikke justeres mer enn 1,5 m, med mindre større endringer er åpenbart naturlig. Høye forstøtningsmurer og skjæringer bør unngås.*
d. *Ved deling av boligtomter kan kommunen unntaksvis etter skjønn godkjenne tomter ned til 500 $m^2$ for eneboliger og ned til 700 $m^2$ for tomannsboliger. I skjønnsvurderingen skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomst, vann og avløp, støy, parkering, uteoppholdsareal samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og strøkets karakter.*
e. *Konsentrert småhusbebyggelse kan tillates på egna tomter. Egna tomter for konsentrert småhusbebyggelse vurderes ut fra blant annet følgende faktorer:*

    i. *strøkets karakter.*
    ii. *tomtestørrelse.*
    iii. *atkomstløsning på egen tomt*
    iv. *atkomst/nærhet til nærmeste samleveg*
    v. *trafikksikker skoleveg*
    vi. *tilstrekkelig uteoppholdsareal på egen tomt*
    vii. *samlet virkning på nabolaget*

### 3.1.8 Områdetype: Blokkbebyggelse

3.1.8.1 Generell bestemmelse:

a. Ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter.

3.1.7.2 Tomteutnyttelse:

a. Ved ny regulering / reguleringsendring og nye søknadspliktige tiltak skal tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse styres av krav til felles uteoppholdsareal *(bestemmelse 1.6),* leke- og aktivitetsplasser *(bestemmelse 1.7)* og parkering *(bestemmelse 1.5).*

3.1.8.2 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Ved utforming av bygningsvolumet kreves tilpasning til landskap og terreng.
b. Inngangspartier skal visuelt markeres i fasade med plassopparbeidelse.
c. Privat uteoppholdsareal tillates ikke utkraget over felles uteoppholdsarealer eller offentlige byrom og gater.
d. Det er ikke tillatt med reflekterende overflater som fasademateriale.
e. Fasader skal utformes med tydelige brudd og avtrapping i forhold til terreng.

***Retningslinjer***

a. *Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet.*
b. *Eksteriøret bør utføres i bestandige materialer, tre er foretrukket materiale.*

c. *Ny bebyggelse bør dokumentere forholdet til nær- og fjernvirkning.*
d. *Ved reguleringsendring der det er aktuelt å avvike fra regulerte byggehøyder skal følgende faktorer vurderes:*

    i. *strøkets karakter*
    ii. *landskapstilpasning*
    iii. *konsekvenser for solforhold på omkringliggende eiendommer, byrom og grøntområder, jf. uteoppholdsareal og nærlekeplass*
    iv. *atkomst/nærhet til nærmeste samleveg*
    v. *trafikksikker skoleveg*
    vi. *tilstrekkelig uteoppholdsareal*
    vii. *samlet virkning på nabolaget*

### 3.1.9 Områdetype: Gårdstun

3.1.9.1 Generell bestemmelse:

a. Ny bebyggelse på eller i tilknytning til tunet skal tilpasses slik at særpreg og verdi ivaretas og forsterkes.
b. Gårdstun med fredet, vernet og/eller bevaringsverdig bygning og/eller kulturmiljø avsatt på illustrasjonskart nr. 2 «Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer» har i tillegg egne bestemmelser.

3.1.9.2 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Gårdstun tillates ikke fortettet med nye frittstående bygg.
b. Tilbygg og påbygg som endrer bygningenes hovedkarakter og hovedform tillates ikke.
c. Bygninger og anlegg som er en del av den historiske tunbebyggelsen tillates ikke revet eller fjernet, unntatt ved totalskade.
d. Ved riving og gjenoppbygging etter totalskade skal det foreligge en redegjørelse av kulturhistoriske verdier og dokumentasjon på at kulturhistorisk bygningskompetanse har vært benyttet.

***Retningslinjer***

a. *Bygningens bruk og funksjon skal i størst mulig grad opprettholdes.*
b. *Ny bruk kan tillates dersom det ikke medfører endringer på bygningens hovedkarakter og hovedform eller vesentlig endring av bygningens eksteriør.*
c. *Ny bruk som bevarer bygningens karakter kan være; Småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboer på eiendommen. Det er en forutsetning at trafikksikkerhet er ivaretatt, og at det ikke fører til forurensing/støy eller er til sjenanse for nabolaget.*

## 3.2 Bevaring av bygninger og kulturmiljø

3.2.1 Bygningsvern og kulturmiljøer er vist på plankartet som juridisk bestemmelsesområde, med tilhørende illustrasjonskart nr. 2 – Bygningsvern og kulturmiljøer, *ref. del 6.*

3.2.2 Hensynskravene til bygningsvern og kulturmiljøer gjelder foran områdetype dersom det oppstår uklarhet mellom de to bestemmelsesområdene.

3.2.3 Alle tiltak på fredede, vernede og bevaringsverdige bygg eller kulturmiljøer innenfor bestemmelsesområdet skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

### 3.2.4 Bygningsvern

3.2.4.1 Bygningsvern omfatter fredede bygg og anlegg, vernede og bevaringsverdige bygg med historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi.

3.2.4.2 Definisjoner

**FREDET BYGNING OG ANLEGG:**

Dette er bygninger og anlegg som er nasjonalt/regionalt vernet. For freda bygg og anlegg gjelder egne bestemmelser knytta til fredningen.

**VERNET BYGNING:**

Dette er bygg med sikringssoner regulert til vern i vedtatte reguleringsplaner.

**BEVARINGSVERDIG BYGNING**:

Dette er bygg som er registrert som bevaringsverdige men har ikke et formelt vern. Gjennom byplanens bestemmelser og retningslinjer er det satt hensynskrav til denne typen bygg.

3.2.4.3 Hensynskrav til bygningsvern (sårbarhet/tålegrense):

a. Bygninger og anlegg som er fredet etter kulturminneloven, regulert til vern, avsatt vernet eller bevaringsverdig i illustrasjonskart nr. 2 «Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer» eller er bebyggelse som kommunen ved skjønn definerer som verneverdig i seg selv eller som del av kulturmiljø tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.
b. Ved riving og gjenoppbygging etter totalskade kreves redegjørelse av kulturhistoriske verdier. Det skal dokumenteres at kulturhistorisk bygningskompetanse benyttes.
c. Bevaringsverdige bygninger skal bevares slik at byggets karakter opprettholdes.
d. Bygninger, anlegg og bygningsmiljø som er fredet etter kulturminneloven eller merket for bevaring/vern i illustrasjonskart nr. 2 for bestemmelsesområde «Bygningsvern og kulturmiljøer» skal bevares i eksteriør og form. Det tillates ikke fasadeendringer.
e. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, farge, materialbruk og detaljering i fasade opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
f. Ved eventuell ombygging og omdisponering av eldre næringsbebyggelse skal byggets karakter opprettholdes på en slik måte at dens historiske funksjon fortsatt kan leses.
g. Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til fredet, vernet eller bevaringsverdig bebyggelse skal ny bebyggelse tilpasses på en slik måte at verneverdiene for disse bygningene ikke reduseres. Størrelse, høyde, proporsjoner, form, farge og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen.

***Retningslinjer***

a. *Ved søknad om riving av fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning etter brann eller annen vesentlig skade som ikke muliggjør en rekonstruksjon, kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Tillatelse til riving gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad. Ved søknad om riving kan kommunen kreve gjenoppbygging av kopi (av opprinnelig, tapt bebyggelse).*
b. *Ved rehabilitering eller gjenoppbygging av fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning kan kommunen kreve at byggets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn.*
c. *Fasadeendring av og tilbygg/påbygg til fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning kan tillates såframt dette ikke forringer bygningens eller bygningsmiljøets verneverdi. Eventuelle tilbygg/påbygg bør underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.*
d. *Kommunen kan i samråd med regional kulturminnemyndighet tillate mindre avvik fra bestemmelsene til bygningsvern. Dette kan begrunnes med byggets funksjonalitet/anvendelse.*

### 3.2.5 Kulturmiljøer

3.2.5.1 Definisjon

**Kulturmiljøer** omfatter større sammenhengende bygningsmiljøer, kulturhistoriske anlegg og historiske vegfar med historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi.

3.2.5.2 Kulturmiljøene er opplistet i *retningslinje a)* og beskrevet med historikk, viktige karaktertrekk og sårbarhet/tålegrense, *ref. del 8: Beskrivelse av kulturmiljøer*.

3.2.5.3 Kulturmiljøene er inndelt i følgende hovedkategorier (se retningslinje a):

a. Rutenettbyen med bygårdsbebyggelse
b. Hagebyen med villabebyggelse
c. Mellomkrigstiden 1920-40 tallet
d. Etterkrigstidens by 1950-90 tallet
e. Kulturminneanlegg
f. Historiske vegfar

3.2.5.4 Hensynskrav til kulturmiljøer (sårbarhet/tålegrense):

a. Viktige karaktertrekk, verdi og sårbarhet/tålegrense for de enkelte kulturmiljøene skal legges til grunn ved regulering, reguleringsendringer og tiltak i miljøet. Disse framkommer av tabellen i *del 8: Beskrivelse av kulturmiljøer*.
b. Hensyn som skal vurderes for å sikre de utvalgte miljøene:

   i. Historikk, viktige karaktertrekk og sårbarhet/tålegrense for endringer
   ii. Sårbarhet/tålegrense ut fra verdien og bestående karaktertrekk til de ulike kulturmiljøene.
   iii. Enkeltbygningers verdi og sårbarhet, men også området som helhet.
   iv. Tålegrense for endring av skala eller struktur ved fortetting.
   v. Tålegrense for endring av terreng og grøntområder.

vi. Tålegrense for endring av bygningenes arkitektoniske uttrykk.
vii. Tålegrense for å endre opplevelsesrikdom og forståelse av tidsdybde.

c. Eksisterende bebyggelse, som vurderes å være en sentral del av bevaringsverdig kulturmiljø, skal bevares i eksteriør og form. Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering i fasade, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
d. Ved etablering av ny bebyggelse i eller i tilknytning til bevaringsverdige kulturmiljø skal denne tilpasses på en slik måte at bevaringsverdien ikke reduseres/forringes.
e. Ny bebyggelse skal gis en plassering og utforming mht. proporsjoner, form, fasade, detaljering, farge- og materialbruk som underordner seg og harmonerer med det bevaringsverdige kulturmiljøet. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes der dette er aktuelt.
f. Gamle hager, murer, gutuer, smett og øvrige utomhuselementer er en del av miljøene som skal bevares.
g. Enkeltbygg og anlegg som vurderes å være en sentral del av bevaringsverdig kulturmiljø og som har historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.
h. Kommunen avgjør hvorvidt nye elementer kan tillates tilføyet eller endret i kulturmiljøet.

***Retningslinjer***

a. *Tabellen under gir en oversikt over de 33 utvalgte kulturmiljøene som er vist på illustrasjonskart nr. 2 Bygningsvern og kulturmiljøer i del 6 og beskrevet i del 8.*

| Kategori | Nr. | Kulturmiljø - navn |
|---|---|---|
| Rutenettbyen: Bygårdsbebyggelse | # 1 | Vingnes. Egen Dive-analyse |
| | # 3 | Vingnesbrua, Berget,Vinterbrøyta og Hammartun. Egen Dive-analyse. Del av NB! Område[12] |
| | # 5 | Mathiesens gate. Del av NB! Område |
| | # 6 | Utsiktsbakken og Storgata sør. Del av NB! Område |
| | # 7 | Parkaksen. Del av NB! Område |
| | # 8 | Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdsbebyggelse. Del av NB! Område |
| | # 9 | Bygårdsmiljø Bankenkrysset |
| | # 10 | Stortorget. Del av NB! Område |
| | # 16 | Gamlevegen sør. Del av NB! Område |
| | # 17 | Løkkegata. Del av NB! Område |
| | # 18 | Nordregate. Del av NB! Område |
| Hagebyen: Villabebyggelse | # 4 | Villabebyggelsen rundt Sportsplassen. Del av NB! Område |
| | # 12 | Villabyen, hyttebyen |
| | # 14 | Nedre Lysgårdsveg |
| | # 19 | Storgata nord, villaer med forhager |
| | # 20 | Gamlevegen nord. Del av NB! Område |
| | # 21 | Kunstnervillaene mellom Gamlevegen og Sigrid Undsets veg. Del av NB! Område |

[12] NB! Områdene er områder som inngår i Riksantikvarens database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. NB! Områdene er en del av kulturmiljøene.

| | | |
|---|---|---|
| Mellomkrigstid 1920-40-tallet | # 29 | Busmoen |
| Etterkrigstidens by 1950-90-tallet | # 2 | Chicago, Vingnes. Egen Dive-analyse |
| | # 11 | Fattig og Rik |
| | # 22 | Del av søre Holme. Sigrid Undseths veg/Lars Jordes veg |
| | # 23 | Håkon Håkonsens veg / Hans Aaneruds veg |
| | # 24 | Erlends veg/Sølve Solfengs veg |
| | # 25 | Hertug Skules veg/ Kong Sverres veg |
| | # 26 | Øvre Smestad, Slåttevegen |
| | # 27 | Ekromskogen |
| | # 28 | Skårsetlia |
| | # 31 | Suttestad Årettavegen |
| | # 32 | Midtre Langset |
| | # 33 | Bakkalykkja |
| Kulturminneanlegg | # 13 | Industribebyggelsen langs Mesnaelva. Del av NB! Område |
| | # 15 | Lillehammer hotell med bunker |

# 4 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

## 4.1 Sikringssone vannverk – hovedvannkilde (pbl. § 11-8 a – H110_03, H120_01, 02A, 02B)

4.1.1 All virksomhet innenfor hensynssonen skal ta hensyn til at området har funksjon som nedslagsfelt for Lillehammer vannverk, referanse: «Beskyttelse av grunnvannskilden», datert 02.02.73.

4.1.2 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 3:

a. Tømming og spredning av septiktankslam, slam fra renseanlegg og pudrett.
b. Lagring av stoffer med utvaskbare kjemiske forbindelser som er vanskelig nedbrytbare og/eller kjemiske elementer som er helsefarlige.
c. Nyanlegg av beholdere større enn 5m3 for olje og oljeprodukter.
d. Tankanlegg av beholdere med maksimalt volum 5m3 for olje og oljeprodukter dersom det ikke tas spesielle forholdsregler mot forurensning.
e. Drivstoff- og oljeledninger.
f. Lagring og bruk av ikke-nedbrytbare kjemikalier mot skadedyr og plantevekster.
g. Legging av oljegrus.
h. Etablering av industri/ næring skal godkjennes av Mattilsynet og Lillehammer kommune ved tjenesteområde Vann og avløp.
i. Utslipp til bekker og mindre vassdrag med utløp i sikringssonen av forurenset overflatevann eller overvann fra flater der det kan være fare for forurensning.
j. All type boring for grunnvannsuttak, geoenergi eller lignende skal godkjennes av Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

4.1.3 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 2B:

a. Virksomheter og anlegg som omfattes av restriksjonene i sone 3.
b. Bensinstasjoner, lagre av. olje- og oljeprodukter inkl. tanker for boligoppvarming. Transport og bruk av stoffer som kan være skadelige for grunnvann f.eks. olje, drivstoff og løsnings-midler.
c. Lagring av søppel, skrot og avfallsstoffer.
d. Renseanlegg for avløpsvann.
e. Infiltrasjonsanlegg.
f. Avløpsledninger som ikke er ekstra sikret mot lekkasje.
g. Uttak av jordmasser, (grus, sand og leire), planer for uttak og bruk av utstyr skal godkjennes av kommunen.
h. Bruk av husdyrgjødsel.
i. Stakker med gjærende dyrefor, surforsiloer, halmlutingsanlegg.
j. Aktiviteter som kan medføre forurensing av grunnvann.

4.1.4 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 2A:

a. Virksomheter og anlegg som omfattes av restriksjonene i sone 2B og 3.
b. Uttak av grus, sand og leire.
c. Bruk av kjemiske midler mot skadedyr og plantevekster.
d. Bruk av kunstgjødsel når gjødseltype og kvantum ikke er godkjent av Mattilsynet.

## 4.2 Fremtidig vannkilde (pbl. § 11-8 a – H190_01)

4.2.1 Tiltak som kan være i konflikt med området som fremtidig vannkilde tillates ikke. Tiltak innenfor område for reservevannkilde skal omsøkes til Mattilsynet og Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

4.2.2 All type boring for grunnvannsuttak, geoenergi eller lignede skal godkjennes av Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

## 4.3 Kraftverkstunnel (pbl. § 11-8 a – H190_03)

4.3.1 Innenfor hensynssonen skal boring av energibrønner avklares med kraftverkseier.

## 4.4 Støysoner (pbl. § 11-8 a – H230)

4.4.1 I grønn støysone (H230) tillates ikke nye aktiviteter eller virksomheter som gir støynivå over $L_{den}$ 50 dB. Eksisterende virksomheter/aktiviteter innenfor sonen kan fortsette. Ved endringer eller utvidelser som medfører økt støynivå, skal det utarbeides støyfaglig utredning som dokumenterer støynivået fra virksomheten.

***Retningslinjer***

a. *Det kan stilles krav til avbøtende tiltak ved endring/utvidelser som medfører økt støynivå.*

## 4.5 Skred (pbl. § 11-8 a – H310)

4.5.1 Ved regulering eller søknad om tiltak skal det skal dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred, jf. sikkerhetsklasser i TEK 17.

4.5.2 Dersom det dokumenteres fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred, skal nødvendige sikringstiltak planlegges og gjennomføres før det tillates bygging.

***Retningslinjer***

a. *Kommunen kan kreve at det gjennomføres geotekniske undersøkelser for å dokumentere skredfaren.*
b. *Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av skredfarerapport.*

## 4.6 Flom – 20 m buffer (pbl. § 11-8a – H320_01)

4.6.1 Innenfor hensynssonen skal det gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare i forbindelse med regulering.

4.6.2 Innenfor hensynssonen skal nødvendige sikringstiltak mot flom være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak.

***Retningslinjer***

a. *Kommunen kan kreve at det gjennomføres hydrologiske undersøkelser for å dokumentere flomfaren.*

b. *Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av utredninger av flom og overvann.*
c. *Ved planlegging og prosjektering av nye bruer og andre tiltak i vassdrag, bør det beregnes tilstrekkelig fribord over øvre flomvannsnivå.*
d. *Tiltak som medfører vassdragskyssinger i nærhet til eksisterende bebyggelse og infrastruktur bør dimensjoneres for en 200-års flom + klimapåslag og ev sikkerhetsmargin for ikke å påføre andre økt fare.*

## 4.7 Flom – Mjøsa/Lågen ved Strandtorget (pbl. § 11-8 a – H320_02)

4.7.1 Innenfor hensynssonen skal det foreligge faglig dokumentasjon på at tilstrekkelig sikkerhet mot flom ivaretas i plan- og byggesaker.

4.7.2 For ny bebyggelse eller omdisponering av eksisterende innenfor sikkerhetsklasse F2 (200-årsflom) skal det legges til 0,5 m sikkerhetsmargin.

## 4.8 Storulykke (pbl. § 11-8 a – H350)

4.8.1 Innenfor hensynssonen skal det ved regulering eller søknad om tiltak etter plan og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 gjøres særskilte vurderinger med tanke på risiko ved ulykke.

***Retningslinjer***

a. *Det tillates normalt ikke bebyggelse for varig opphold eller virksomhet som kan være særlig utsatt ved ulykker.*

## 4.9 Grunnforurensning (pbl. § 11-8 a – H390)

4.9.1 Kjent, mulig og usikker grunnforurensning framkommer av *temakart nr. 8 Grunnforurensning.*

4.9.2 Innenfor hensynssonen skal det gjennomføres kartlegging av grunnforurensning i forbindelse med regulering eller før det gis tillatelse til tiltak.

4.9.3 Der kartleggingen viser grunnforurensning skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndighet før det kan iverksettes tiltak i grunnen eller gjennomføres terrenginngrep. Tiltaksplanen skal være godkjent før tiltaket iverksettes.

## 4.10 Konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (pbl. § 11-8 b – H410)

4.10.1 Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for ny bebyggelse med bruksareal (BRA) over 250 $m^2$. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for bygg som i vesentlig grad skal ombygges (hovedombygging) og som har bruksareal (BRA) over 250 $m^2$.

4.10.2 Tilknytningsplikten gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense.

4.10.3 Bygg med tilkoblingsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme.

4.10.4 Unntak fra tilknytningsplikten gjelder i de tilfeller fjernvarmekonsesjonær verken kan levere fjernvarme, eller tilby lokal varmeforsyning i påvente av utbygging av fjernvarmenettet.

4.10.5 Unntak fra tilknytningsplikten gjelder der det dokumenteres at bruk av alternative energiløsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegget.

***Retningslinjer***

*b. Fritak kan blant annet være aktuelt i følgende tilfeller:*

*i. Der det kan tas i bruk annen alternativ energiforsyning.*
*ii. Der hovedombygging vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.*
*iii. Der det av andre grunner vil være urimelig eller uhensiktsmessig å kreve tilknytning.*

## 4.11 Grønnstruktur (pbl. § 11-8 c – H540_01-02)

***Retningslinjer***

*a. Overordna grønnstruktur framkommer av temakart nr. 6 Overordna grønnstruktur.*
*b. Hensynssonen viser hovednettverket av blå, grønne og grå strukturer i byen – «byromsveven». Hensynssonen ivaretar disse sammenhengene på overordnet nivå.*
*c. Tiltak som vil redusere allmennhetens tilgang til/bruk av grønnstrukturen bør ikke tillates.*
*d. I alle reguleringsplaner og ved fortettings- og utbyggingsprosjekter bør det stilles krav som forsterker grønnstrukturens funksjon som byrom, og som opprettholder og videreutvikler byromskvaliteter knytta til denne.*
*e. Byromsanalysens mulighetsdiagram viser de ulike allmenningskorridorene – tverrgående strukturer. Diagrammene legges til grunn for utvikling av allmenningene. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak som berører disse områdene bør det utredes/dokumenteres;*
  - *hvordan visuelle hensyn, siktlinjer og fysisk tilknytning/tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas.*
  - *hvordan ny bebyggelse påvirker solforhold i de mest sentrale byrommene.*
*f. Ved utbygging langs vann og vassdrag tillegges allmennhetens tilgang stor vekt. Langs Mjøsa og elvedragene bør det etterstrebes tilrettelegging i form av møteplasser og grønne lunger som gir variasjon i utforming og opplevelse. Byggegrensen kan gjennom reguleringsplan justeres i samsvar med dette.*
*g. Historisk særpreg i gatemiljø og uteoppholdsarealer bør i størst mulig utstrekning bevares, videreføres og kan ikke fjernes uten tillatelse. Fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning osv., bør tilpasses strøkets karakter. Strøkets karakter beskrives under bestemmelser for områdetyper og bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø.*
*h. Planlegging og tiltak i og i tilknytning til byavenyen (H540_1) bør ta nødvendig hensyn til at denne er en del av den overordna grønnstrukturen. Forholdet mellom bygg, gangpassasjer, byrom og sammenhenger bør utredes/dokumenteres.*
*i. Innenfor hensynssonen (H540_02) kan det gjøres tiltak for fremme tilgjengelighet for allmenheten. Alle tiltak bør gjøres skånsomt, og vegetasjon bør bevares.*

## 4.12 Friluftsliv (pbl. § 11-8 c – H530)

***Retningslinjer***

a. *Hensynssonen viser områder kartlagt gjennom friluftslivskartlegging i Lillehammer. Kartlegging med verdisetting finnes i Miljødirektoratets Naturbase.*
b. *Ved tiltak innenfor hensynssonen bør det tas hensyn til friluftsliv iht. kartleggingen. Verdisettingen bør vektlegges.*

## 4.13 Landskap (pbl. § 11-8 c – H550_01)

***Retningslinjer***

a. *De skogkledde åsryggene, landskapsformasjoner, elvedrag og strandsonen bør forvaltes slik at tilgjengelighet sikres og den visuelle opplevelsen av landskapsrommet rundt byen ikke forringes.*
b. *Ved tiltak innenfor hensynsone landskap bør det redegjøres for vurderinger knyttet til fjernvirkning, friluftsliv og landskapstilpasning. Ved tiltak innenfor hensynsonen kan det, etter kommunens skjønn, kreves at det utarbeides landskapsanalyse.*
c. *Nye bygg som bryter horisontlinjen fra byen bør unngås.*

## 4.14 Kulturlandskap (pbl. § 11-8 c – H550_02)

***Retningslinjer***

a. *Det åpne kulturlandskapet formidler byens historiske tidsdybde – for bosetning, ressursgrunnlag og bydannelse. Det åpne kulturlandskapet, inkl. gårdstun, bør hensyntas ved regulering og gjennomføring av tiltak.*
b. *Ved regulering eller gjennomføring av tiltak innenfor hensynsonen kan det kreves at det utarbeides landskaps-/kulturhistorisk analyse.*

## 4.15 Naturmiljø (pbl. § 11-8 c – H560_01-02)

***Retningslinjer***

a. *H560_01: Hensynssonen viser geologiske naturminner. Innenfor hensynssonen bør tiltak som forringer naturminnet unngås.*
b. *H560_02: Hensynssonen viser naturtyper. Innenfor hensynssonen bør tiltak som forringer naturtypene unngås.*

## 4.16 Kulturminner (pbl. § 11-8 c – H570)

***Retningslinjer***

a. *H570_01 er verdifulle kulturminner fra 2. verdenskrig.*

    i. *Innenfor hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer kulturminnets/kulturmiljøets verneverdi.*

b. *H570_02 er historiske vegfar.*

    i. *Hensynssonen videreføres ved regulering.*
    ii. *Vegfaret bør holdes åpent for fri ferdsel.*
    iii. *Vegfarets karakter bør opprettholdes.*
    iv. *Opplevelseskvalitetene og viktige utsiktslinjer langs vegfaret bør opprettholdes.*

c. *H570_03 er Pilegrimsleden gjennom Lillehammer.*

    i. *Pilegrimsleden bør holdes åpen for fri ferdsel.*
    ii. *Hensynssonen videreføres ved regulering.*
    iii. *Ev. omlegginger av Pilegrimsleden godkjennes av Nasjonalt pilegrimssenter i Trondheim.*
    iv. *Opplevelseskvalitetene og viktige utsiktslinjer langs Pilegrimsleden bør opprettholdes.*
    v. *Skilting og tilrettelegging følger egen mal for Pilegrimsleden.*
    vi. *Bare i særskilte tilfeller kan det gis dispensasjon for byggegrense mot pilegrimsleden.*

d. *H570_04 er fløteranlegget i Lågen.*

    i. *Innenfor hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer kulturminnets/kulturmiljøets verneverdi.*

e. *570_05 er Lillehammer kirke, listeført kirke av nasjonal verdi.*

    i. *Ved vedlikehold og utbedringer bør fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling bør, så langt som mulig, bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.*
    ii. *Alle tiltak forelegges regional kulturminnemyndighet, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).*
    iii. *Alle saker som angår kirken behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven.*
    iv. *Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken behandles av regional kulturminnemyndighet.*

f. *570_06 er Lillehammer sykehus med Revmatismesykehuset- regional verdi*

    i. *Fasadeendring/modernisering og/eller vedlikehold bør skje på en slik måte at byggets historie fortsatt kan oppfattes. Det betyr at tiltak tilpasses slik at bygget fortsatt representerer tidsepoken og historien det forteller.*

ii. *Dersom det blir aktuelt å disponere sykehusarealet for et nytt storsykehus, bør verneverdiene vike. Samtidig bør kulturhistoriske elementer ivaretas på en slik måte at verdien som kulturmiljø fortsatt kan oppfattes.*

***Retningslinjer***

a. *I randsonen til hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer områdenes verneverdi.*

## 4.17 Kulturminner – båndlagt (§ 11-8 d – H730_01-04)

4.17.1 Hensynssonen omfatter automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, statlig listeførte anlegg og listeførte kirker.

4.17.2 Søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges regional kulturminnemyndighet.

4.17.3 Automatisk fredet kulturminne i medhold av kulturminneloven § 4 første ledd pkt. A (H730_01): Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, jf. kml. § 3, er forbudt, uten etter særskilt søknad og dispensasjon gitt av regional kulturminnemyndighet, jf. kml. § 8.

4.17.4 Vedtaksfreda og forskriftsfreda bygninger og anlegg (H730_02): Disse bygninger og anlegg med berørt del av eiendom er fredet i medhold av kulturminneloven og skal forvaltes slik. Alle tiltak, utover vanlig vedlikehold, som kan påvirke formålet med vernet, skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

4.17.5 Statlig listeførte anlegg og listeførte kirker (H730_3)
Listeførte kirker: Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling bør, så langt som mulig, bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak forelegges regional kulturminnemyndighet, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).

Statlig listeførte anlegg: Alle tiltak, utover vanlig vedlikehold, som kan påvirke formålet med vernet, skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

4.17.6 Automatisk fredete kirkebygninger (H730_4) - Garmo stavkirke og Fiskerkapellet
Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle tiltak som medfører inngrep i automatisk fredet kirke krever særskilt tillatelse fra regional kulturminnemyndighet. Saker som angår omgivelsene til automatisk fredet kirke skal sendes regional kulturminnemyndighet for rådgivning.

## 4.18 Naturvernområde – båndlagt (pbl. § 11-8 d – H720_01)

4.18.1 Egne fredningsforskrifter gjelder for områdene.

## 4.19 Bybane/gondol (pbl. § 11-8 d – H710)

4.19.1 Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framtidig framføring av gondol/bybane.

## 4.20 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 e – H820_01-04)

4.20.1 Sonene omfatter områder med krav til felles planlegging, omforming og fornyelse. Sonene er vist i plankartet som hensynssoner og i *temakart nr. 4 Gjennomføringssoner H820_01-04, vedlegg 3.*

***Retningslinjer***

*a. Prinsipper og anbefalinger i klimarapporten «Nord mot null» skal legges til grunn for utviklingen av områdene.*

### 4.20.2 Gjennomføringssone H820_01: Kirkegata/Skysstasjonen/Lurhaugen-Mesnadalen

4.20.2.1 Mulighetsstudiet «Lilletorget-Strandtorget» skal følges opp med et områdeprogram[13] som fastlegger overordna prinsipper for videre regulering.

4.20.2.2 Mulighetsstudiet og områdeprogrammet skal legges til grunn for reguleringer.

4.20.2.3 Det stilles krav om regulering før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak*, jf. bestemmelse 1.2.*

4.20.2.4 Prinsipp/intensjon

a. Områder innenfor hensynssonen skal omformes til tett, flerfunksjonell bystruktur med en blanding av kontor/forretning/tjenesteyting og bolig. Skysstasjons-området skal utvikles videre som regionalt trafikk-knutepunkt.

4.20.2.5 Krav til transformasjon/reguleringsplan

a. Arealbehov for fremføring av jernbane, togstasjon og stasjoneringsterminal for buss skal avklares gjennom reguleringsprosessen.
b. Ved utvikling av området skal det, utover nødvendige funksjoner for jernbane og buss, prioriteres innfartsparkering, pendlerparkering og sykkelparkering.
c. Skyss-stasjonen skal sikres trafikksikker atkomstveg og bedre tilgjengelighet.
d. Det skal gjennomføres trafikkutredninger som del av videre planarbeid for Mesnadalen. Utredningene skal beregne trafikkbelastning internt i området og for tilstøtende vegnett opp til sentrum/Fåberggata. Nødvendige trafikktiltak skal være utredet, innarbeides i plan med rekkefølgebestemmelse og gjennomføres som del av utbyggingen.
e. Innenfor området tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.
f. Den gamle industribebyggelsen langs Mesnaelva er bevaringsverdig og skal innpasses i en fremtidig struktur.
g. Det skal vektlegges å etablere sosialt bærekraftige bomiljøer.
h. Areal til alternative bygge- og boformer skal lokaliseres innenfor sonen, definert som en eksperimentell sone / et byøkologisk forsøksområde. I sonen må det klargjøres i områdeprogrammet hvilke byggtekniske krav som eventuelt kan fravikes.

[13] Områdeprogram er nærmere definert i retningslinje pkt. b.

### 4.20.3 Gjennomføringssone H820_02: Strandtorget-området

4.20.3.1 Mulighetsstudiet «Lilletorget-Strandtorget» skal følges opp med et områdeprogram som fastlegger overordna prinsipper for videre regulering.

4.20.3.2 Mulighetsstudiet og områdeprogrammet skal legges til grunn for reguleringer.

4.20.3.3 Det stilles krav om regulering før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, *jf. bestemmelse 1.2.*

4.20.3.4 Prinsipp/intensjon

*a.* Området skal transformeres flerfunksjonelt og med høy arealutnytting, *jf. bestemmelse 2.5.6.*

4.20.3.5 Krav til transformasjon/reguleringsplan

a. Områdene skal utformes trafikksikkert med gode interne forbindelser.
b. Det skal gjennomføres trafikkutredninger som del av videre planarbeid. Utredningene skal beregne trafikkbelastning internt i området og for tilstøtende vegnett opp til sentrum gjennom Bankenkryssene og ut på E6/fremtidig lokalveg. Nødvendige trafikktiltak skal være utredet, innarbeides i plan med rekkefølgebestemmelse og gjennomføres som del av utbyggingen.
c. Trafikk, parkering og logistikk for varelevering skal samordnes.
d. Det skal avsettes tilstrekkelig og trafikksikkert areal for gange- og sykkelframkommelighet, plasser/torg og opphold.
e. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at alle gangarealer er sikret for myke trafikanter. Det skal være trafikksikkert gangareal mellom alle inngangspartier og fra alle innganger til parkering.
f. Det skal avsettes areal til sammenhengende grøntdrag og attraktive møteplasser.
g. Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering skal plasseres slik at de tilfører området visuelle kvaliteter.
h. Strandsonens kvaliteter skal sikres og forbeholdes aktivitet, lek og uteopphold.

***Retningslinjer***

*a. Mulighetsstudiet «Lilletorget- Strandtorget» er et ikke rettskraftig dokument som bidrar til å definere områdets utviklingspotensial og framtidige funksjon. Mulighetsstudiets anbefalinger om utviklingsstrategi og helhetlig plangrep legger føringer for videre planarbeid i gjennomføringssonene.*

*b. Områdeprogrammet vil fastlegge overordna prinsipper for å sikre et helhetlig plangrep innenfor gjennomføringssonen, og bør minimum omhandle:*

*i. Bebyggelsesstruktur - skala og volum, bygningenes orientering (skisseprosjekt)*
*ii. Funksjon i bebygd struktur*
*iii. Sammenhengende og funksjonell grønn infrastruktur, byrom, forbindelser og bruk av strandsonen*
*iv. Sammenhengende og funksjonell infrastruktur for trafikk (gange, sykkel og bil), transport, logistikk og parkering*
*v. Trafikkutredninger som viser trafikkbelastning internt i delområdene og for tilstøtende vegnett*
*vi. Trasé for og konsekvens av bybane/gondol*

*Områdeprogrammet er et prinsippdokument, som vedtas politisk og er grunnlag for oppfølgende regulering/saksbehandling. Programmet utformes i samarbeid med bl.a. statlige og regionale fagmyndigheter, grunneiere, relevante fagmiljøer og interessegrupper.*

### 4.20.4 Gjennomføringssone H820_03 og _04 - Bydel Nord

4.20.4.1 Det stilles krav til områdeprogram[14] for hver av sonene:

1. H820_03, # 3 - området mellom Rosenlund og Lillehammervegen (formål K2)
2. H820_04, # 4 - området på nedsiden av Industrigata (del av formål K3).

4.20.4.2 Mulighetsstudiet «Byutvikling Nord» skal følges opp med et områdeprogram som fastlegger overordna prinsipper for videre regulering.

4.20.4.3 Mulighetsstudiet og områdeprogrammet skal legges til grunn for reguleringer.

4.20.4.4 Det stilles krav om regulering før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, *jf. bestemmelse 1.2.*

4.20.4.5 Prinsipp/intensjon

a. Områdene skal transformeres mot boligformål i kombinasjon med store handelsformater i sone # 3 og småskalavirksomhet i sone # 4, *jf. bestemmelser 2.5.3 og 2.5.4.*
b. Områdene skal ha høy arealutnytting.
c. Bebyggelse skal innpasses i en urban struktur og utformes i kvartals/-gatebebyggelse.

4.20.4.6 Arealformål og tomteutnytting

a. Innenfor hver av sonene skal minimum 40 % av totalt BRA være boligbebyggelse.
b. Funksjonsblanding med boligbebyggelse skal være i samme bygg, kvartal eller delområde.
c. Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.
d. For rene nærings- og handelsbygg tillates ikke etasjehøyde over 5,5 m.
e. Volum og høyder skal vurderes i forhold til tilgrensende boligområder.
f. Det skal vektlegges å etablere sosialt bærekraftige bomiljøer.
g. Areal til alternative bygge- og boformer skal lokaliseres innenfor sonen, definert som en eksperimentell sone / et byøkologisk forsøksområde. I sonen må det klargjøres områdereguleringen hvilke byggtekniske krav som eventuelt kan fravikes.

4.20.4.7 Estetikk og arkitektur

a. God opparbeidelse av inngangspartier skal vektlegges.
b. Bebyggelse mot hovedveg skal definere gateløpet. Langs Gudbrandsdalsvegen og Industrigata skal bebyggelsen plasseres i byggelinje.
c. Ny bebyggelse skal ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg.
d. Store monotone flater skal unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade.
e. Det skal avsettes areal til sammenhengende langsgående og tverrgående grøntdrag med attraktive byrom.
f. Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering skal plasseres slik at de tilfører området visuelle kvaliteter.
g. God terrengtilpassing skal vektlegges.

[14] Områdeprogram er nærmere definert i retningslinje pkt. h.

4.20.4.8 Trafikk og parkering

a. Områdene skal utformes trafikksikkert.
b. Det skal avsettes tilstrekkelig og trafikksikkert areal for opphold og gange i tilknytning inngang.
c. Virksomheter innenfor samme område skal løse adkomst, parkering og logistikk i fellesskap.
d. Varelevering skal skje i bakkant av hovedfasade/hovedinngang.
e. Parkeringsareal skal ikke plasseres foran bygning mot tilliggende veg.
f. Parkering skal være under bakken eller overbygd.

4.20.4.9 Klima og miljø / Nord mot null-prinsipper

a. Det skal vurderes aktiv bruk av tak og fasader. Med dette menes å gi disse arealene utvidet nytte, for eksempel tekniske installasjoner til energiproduksjon, som solceller, eller som overvannshåndtering ved blå og grønne tak.
b. Energieffektivisering skal utredes ved boligformål eller ved kombinert formål bolig/forretning/tjenesteyting. Valg av løsninger skal begrunnes.

***Retningslinjer***

a. *Mulighetsstudie «Byutvikling Nord» 2014 og klimarapporten «Nord mot null» 2017 gir føringer for utvikling av bydelen som legges til grunn for områdeprogram og regulering. Utvikling/utbygging i Bydelen bør tilstrebe klimanøytral transformasjon – «Nord mot null» som profil.*
b. *I stedet for områdeprogram kan det utarbeides en områdereguleringsplan for hver av gjennomføringssonene H 820_03 og _04. Denne vil erstatte områdeprogrammet og krav til regulering.*
c. *Intensjonen er høy arealutnyttelse med høy bokvalitet.*
d. *Området bør utvikles med varierte boligtyper som kjedehus, rekkehus og lavblokk særlig tilrettelagt for barnefamilier.*
e. *Alle boligprosjekter bør ha god tilgjengelighet til grønnstruktur og byrom med høy kvalitet.*
f. *Når bærekraftige løsninger innen materialvalg, energiløsninger, flerfunksjoner og samlokalisering av bygg ikke benyttes, bør dette begrunnes.*
g. *Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
h. *Områdeprogrammet vil fastlegge overordna prinsipper for å sikre et helhetlig plangrep innenfor gjennomføringssonen, og bør minimum omhandle:*

    i. *Bebyggelsesstruktur - skala og volum, bygningenes orientering (skisseprosjekt)*
    ii. *Funksjon i bebygd struktur*
    iii. *Sammenhengende og funksjonell grønn/blå infrastruktur, byrom.*
    iv. *Sammenhengende og funksjonell infrastruktur for trafikk/logistikk, herunder gange, sykkel og bil, varetransport og parkering*
    v. *Trafikkutredninger som viser trafikkbelastning internt i delområdene og for tilstøtende vegnett*

Områdeprogrammet er et prinsippdokument, som vedtas politisk og er grunnlag for oppfølgende regulering/saksbehandling. Programmet utformes i samarbeid med bl.a. statlige og regionale fagmyndigheter, grunneiere, relevante fagmiljøer og interessegrupper.

# 5 VEDLEGG: SKILT OG REKLAME

**DEFINISJONER**

**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 utside (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.

**SKILTTYPER OG ØVRIGE DEFINISJONER:**

Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning.

Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate.

Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast.

Henvisningsskilt: skilt med pilangivelse, etasjehenvisning og lignende.

Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet.

Indirekte belyst skilt: lysskilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt).

Lysskilt: skilt der lyskilden er integrert i skiltet.

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.

Skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg.

Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende.

Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning.

Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller uskiftbart skiltbudskap.

Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer uten stedlig tilknytning.

Takskilt: skilt montert på/over takgesims.

Uthengskilt: skilt montert ut fra fasaden.

Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu.

Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet

Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé.

Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning.

Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil.

Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame.

Transportmiddelskilt: Skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

## HENSYN OG PLASSERING M.M.

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. Det skal brukes maksimalt ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført i regulert gateside. I tillegg kan det der det ligger til rette for det oppføres et uthengsskilt som skal være tilpasset gående.
3. Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler (frittstående bokstaver, symboler med mer) 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.
4. Takskilt og skilt på gesims er ikke tillatt.
5. Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke.
6. Skilt skal tilfredsstille kravene til trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av byrom og gater.
7. Det tillates ikke temporære skilt på bygning. Unntak gjelder 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.
8. Utskiftbare reklameskilt og digitale tavler på innsiden av vinduer og på bygning, med priser og skilting av salgskampanjer tillates ikke.
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.
10. Løse plakatrester og skilt og stativer som ikke er i bruk skal fjernes. Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.
11. Bevegelige lys og bevegelig skilt tillates ikke.
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.
13. Løsfotreklame og reklamesegl 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. Maks antall 1 stk. per virksomhet. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid. Må ikke være til hinder og fare for personer med nedsatt funksjonsevne.
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, jf. pkt. 20. Ved bruk av skiltplan kan også fasaden for øvrige etasjer inngå.
15. Frittstående skilt, med unntak av orienteringsskilt, tillates ikke innenfor området som omfattes av reguleringsplanen for Lillehammer Sentrum.

## UTFORMING

16. Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: I området som omfattes av reguleringsplanen for Lillehammer 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 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. Pylon/totem skal ha en høyde på maks 3 m og en bredde på maks 1 m.
17. Uthengsskilt: Uthengsskilt skal være min. 2,5 m over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0,7 m 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.
18. Nedhengsskilt: Nedhengsskilt skal være min. 2,5 m over gategrunn og ha en bredde på maks 1 m.
19. Vindusdekor: Vindusdekor er ikke tillatt innenfor reguleringsplan for sentrum. Plakater og lignende like innenfor vinduet som er beregnet for publikum på utsiden tillates ikke. Vindusutstilling tillates.
20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. Markiseskilt: Markiseskilt kan erstatte virksomhetsskilt. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasset bygningen.
24. Universell utforming: 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.

## SAKSBEHANDLING

25. 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.
26. 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.
27. 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.
28. Følgende skilt er ikke omfattet av bestemmelsene:
    a. Når de monteres på arenaer og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljø.
    b. For bygninger med flere virksomheter, hvor det ikke foreligger godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen. Når det foreligger en godkjent

skiltplan kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad/melding.

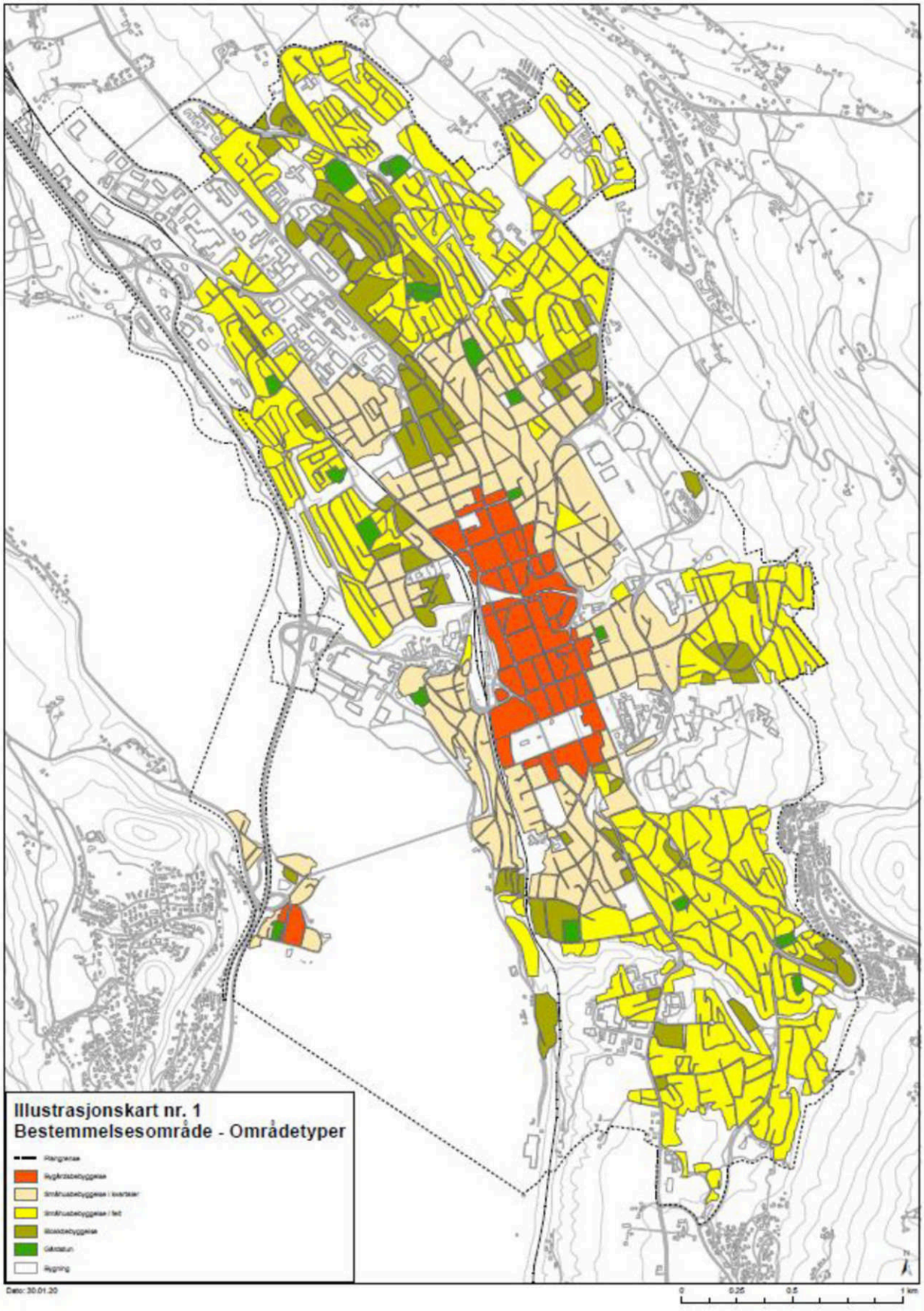
29. For skilting på eiendom regulert til bevaring kan det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet. For skilting på eiendom som er fredet skal det innhentes dispensasjon fra vernemyndigheten.
30. For skilting langs offentlig veg der trafikksikkerheten er berørt skal det innhentes uttalelse fra berørt vegmyndighet, jf. vegloven § 33.
31. Tillatelse til skilt gis med henvisning til plan- og bygningsloven § 30 - 3, 2. ledd, inntil videre eller for ett begrenset tidsrom.
32. 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.
33. 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 1. ledd. For øvrig kan kommunen gi pålegg om å fjerne skilt- eller reklameinnretninger der det følger av plan- og bygningsloven § 30-3 2. ledd.
34. Kommunen kan utarbeide veileder for bestemmelsene.

# 6 VEDLEGG: ILLUSTRASJONSKART TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

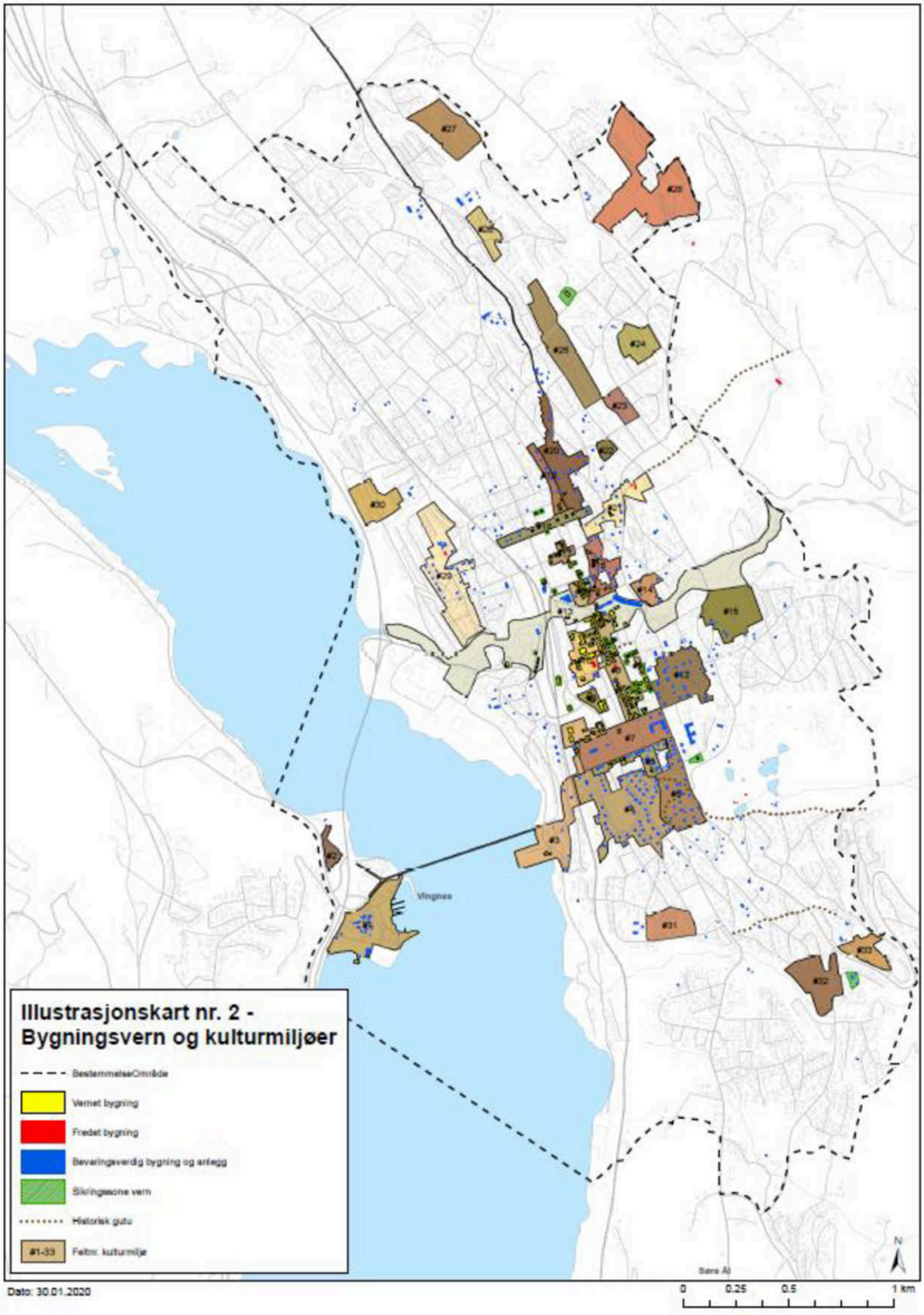
Illustrasjonskart nr. 1: Områdetyper

Illustrasjonskart nr. 2: Bygningsvern og kulturmiljøer

## 1. Bestemmelsesområde: Områdetyper



## 2. Bestemmelsesområde: Bygningsvern og kulturmiljøer



# 7 VEDLEGG: TEMAKART

Temakart nr. 1 Parkeringssoner

Temakart nr. 2 Byens Profil

Temakart nr. 3 Kombinerte formål og handel

Temakart nr. 4 Gjennomføringssoner

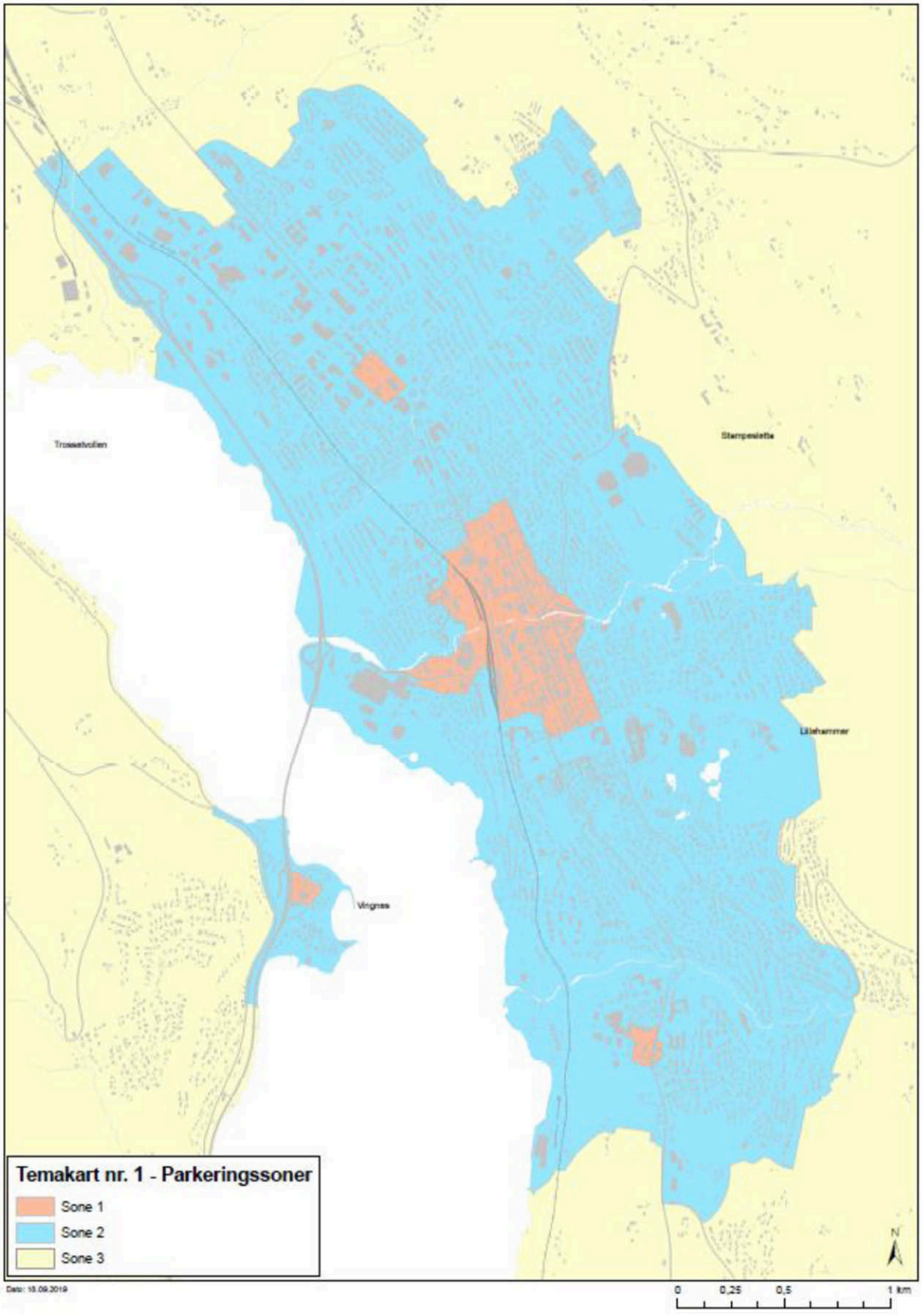
Temakart nr. 5 Butikksentersone S1- Bysentrum

Temakart nr. 6 Overordna grønnstruktur - byromsveven

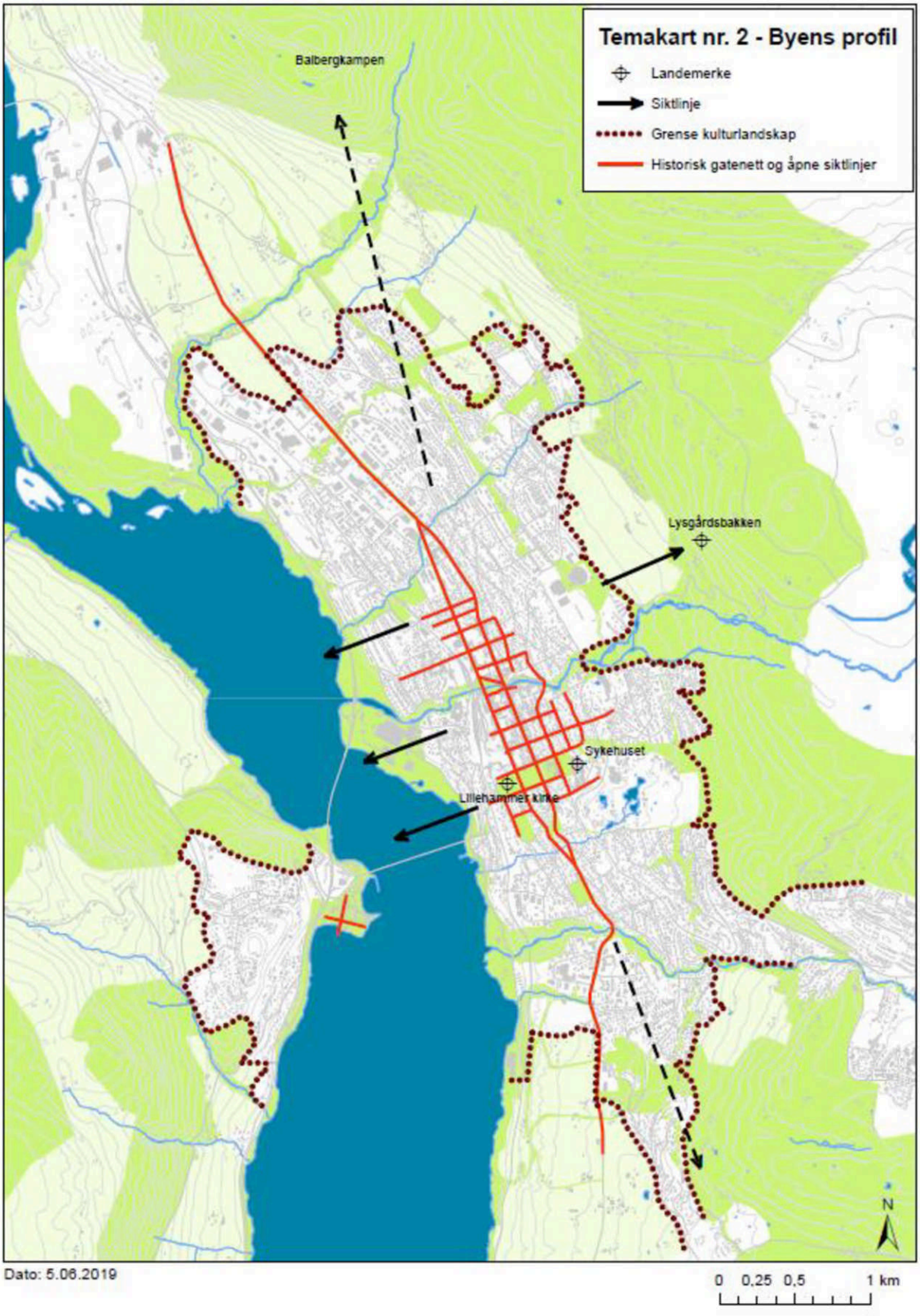
Temakart nr. 7 Byrom, leke- og aktivitetsplasser

Temakart nr. 8 Grunnforurensning

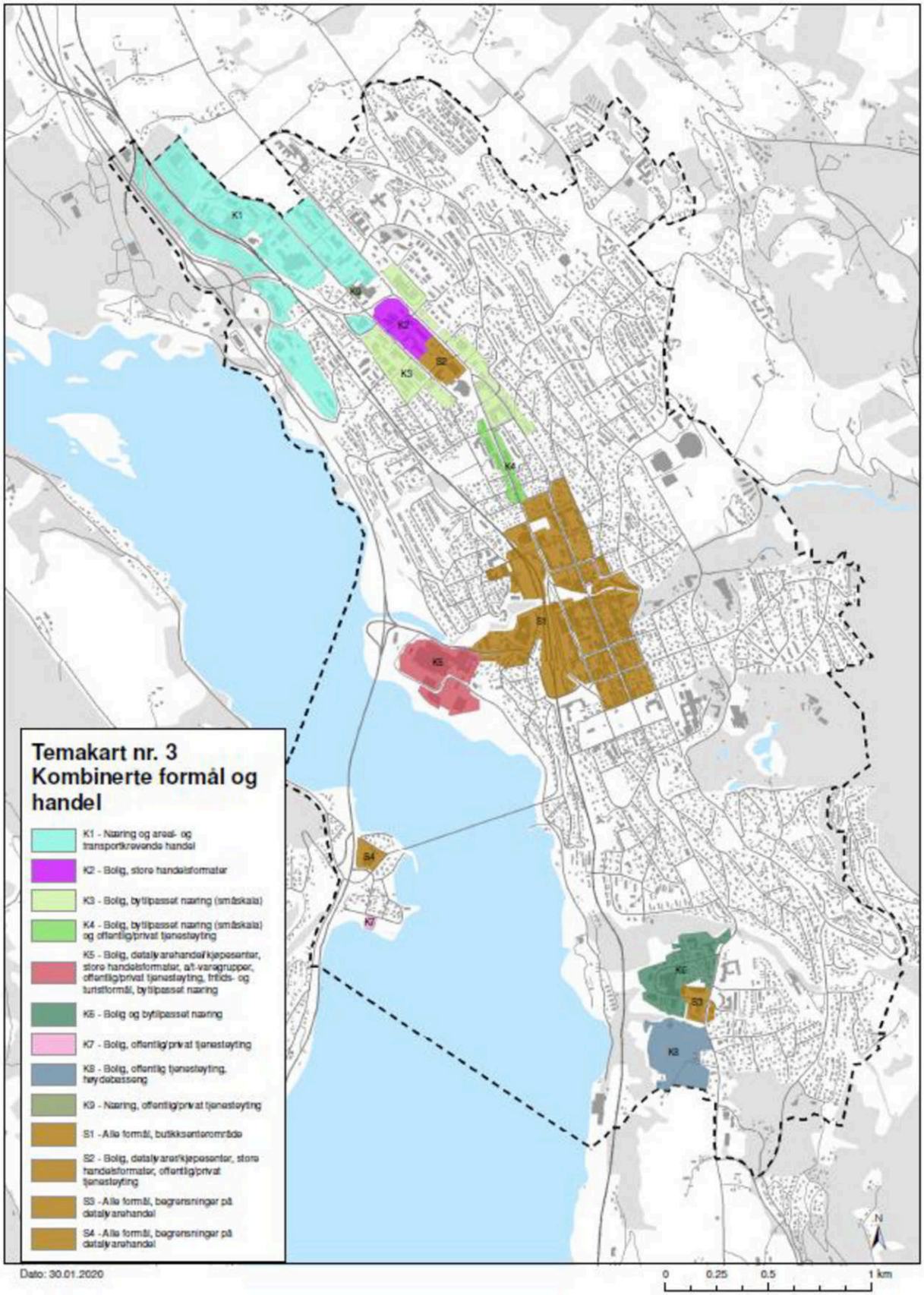
## 1. Parkeringssoner



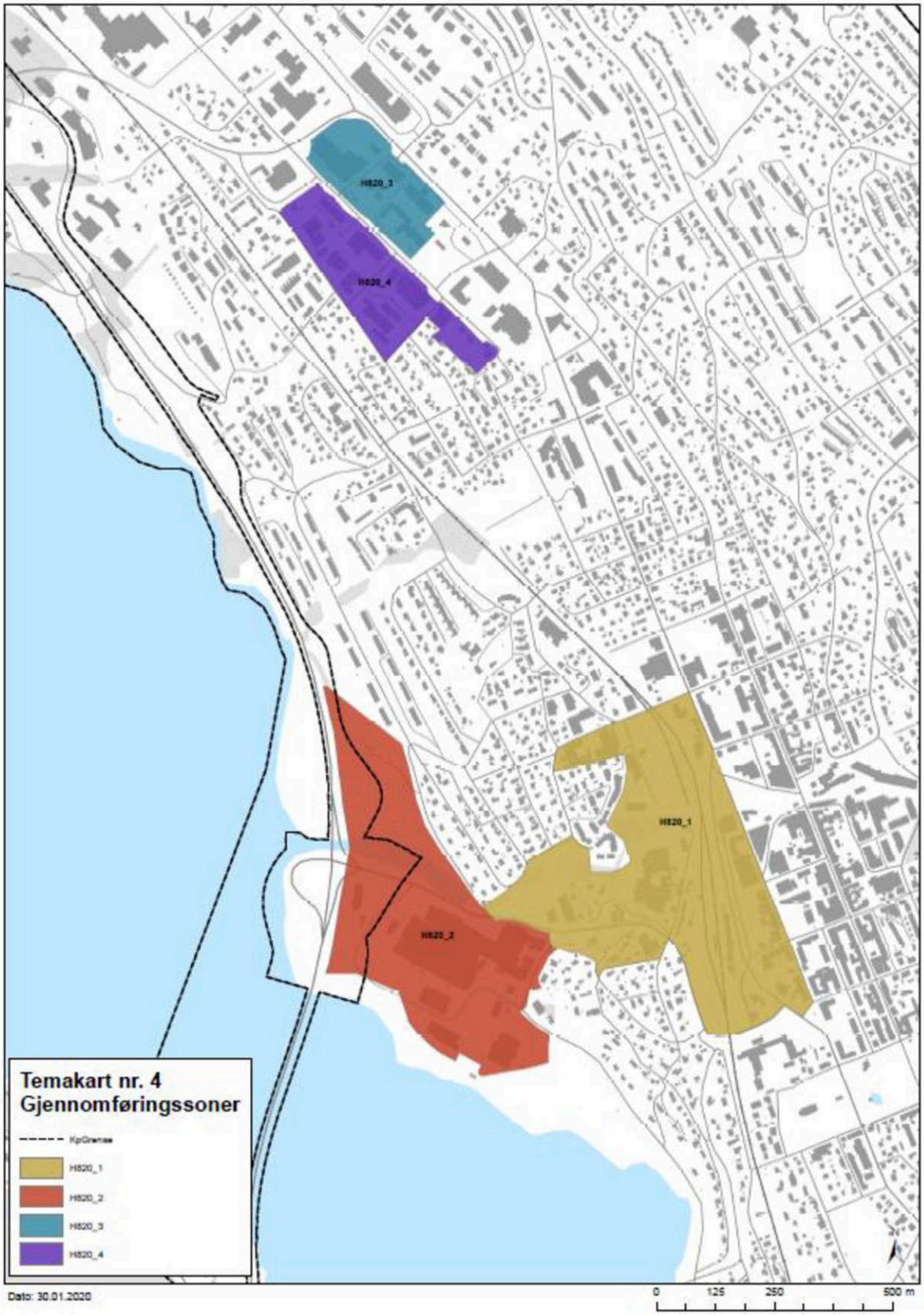
## 2. Byens profil



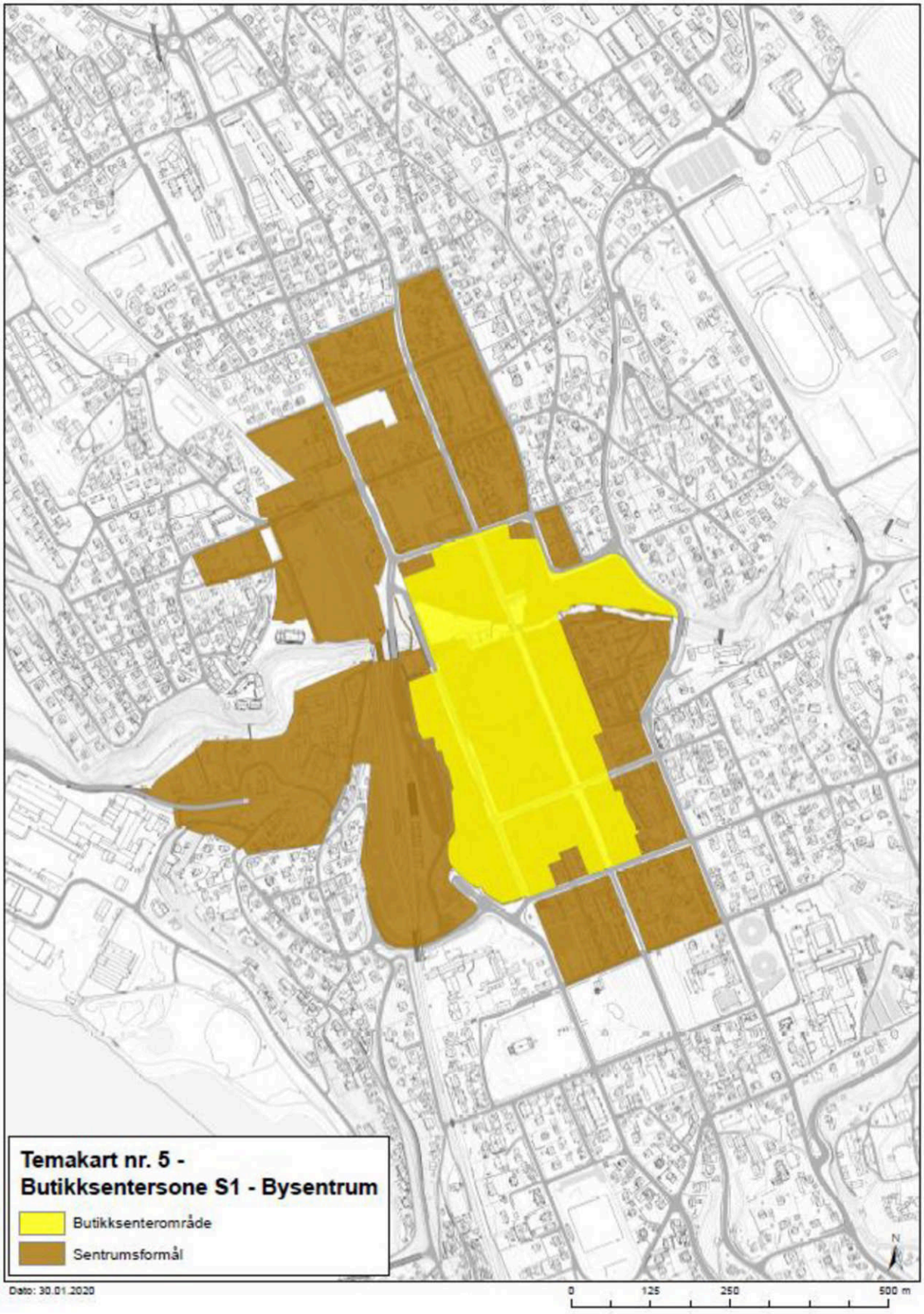
## 3. Kombinerte formål og handel



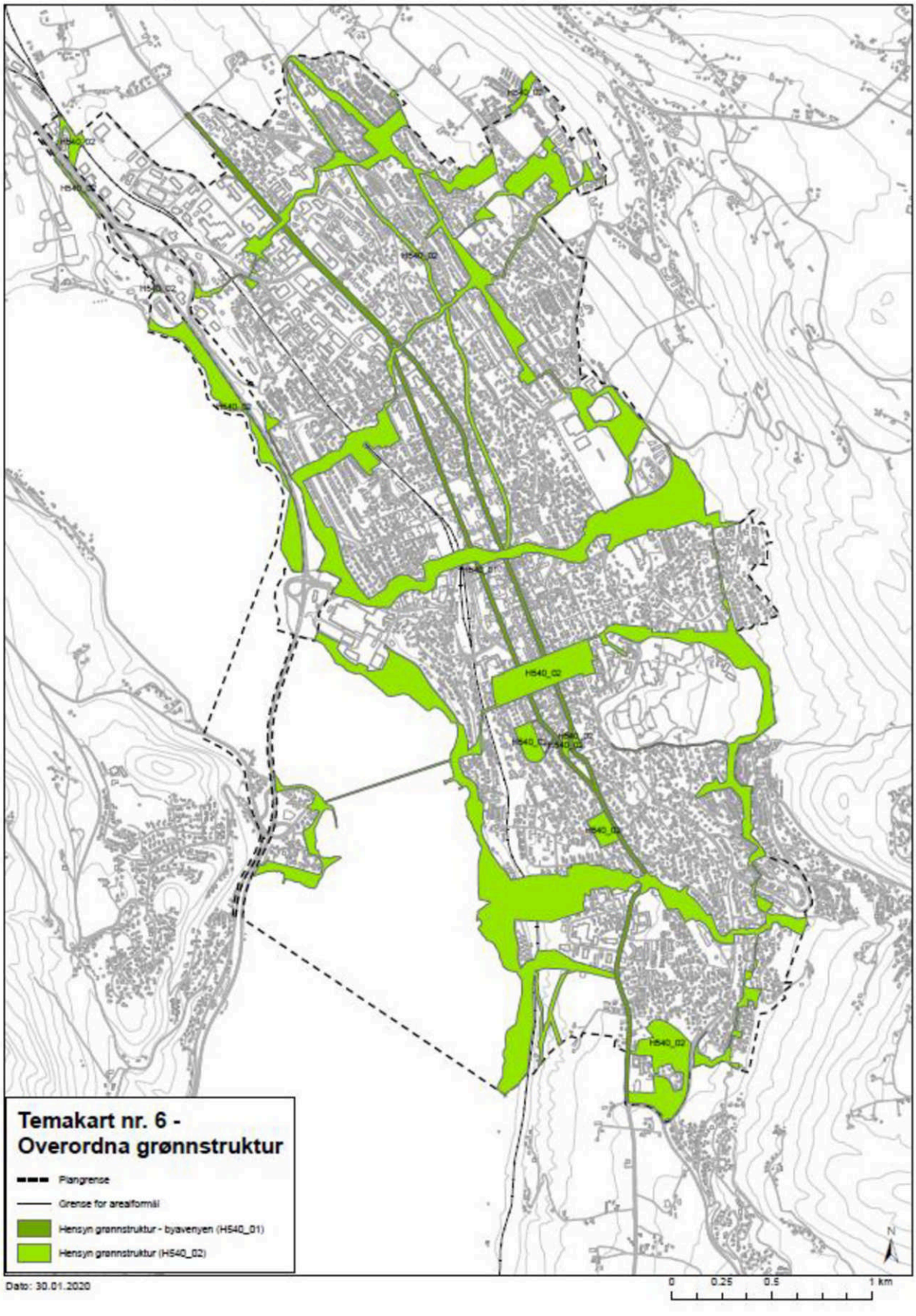
## 4. Gjennomføringssoner



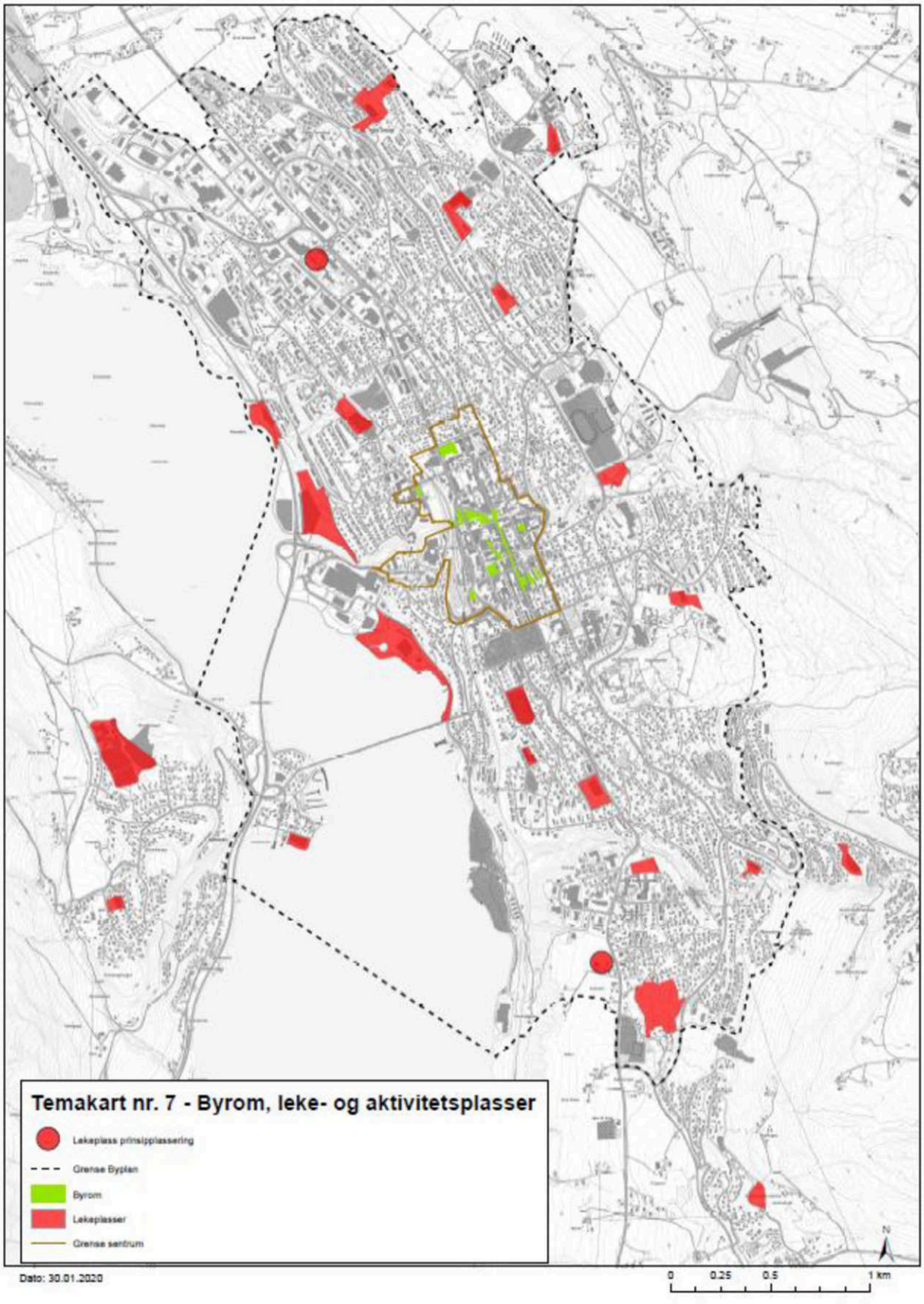
## 5. Butikksentersone i S1 - Bysentrum



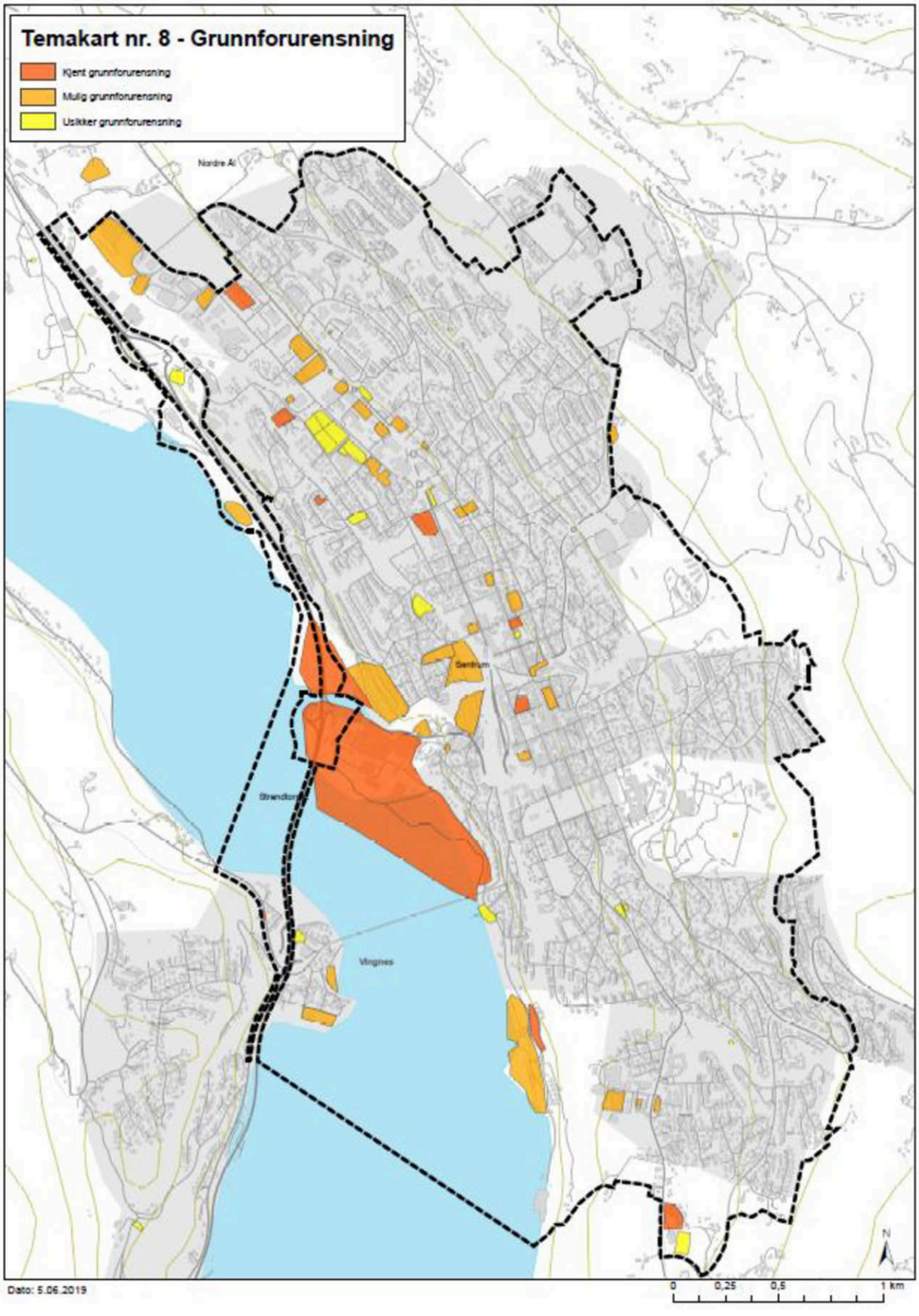
# 6. Overordna grønnstruktur



## 7. Byrom, leke- og aktivitetsplasser

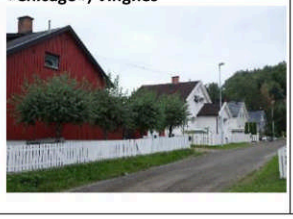


# 8. Grunnforurensning

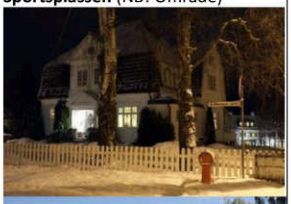
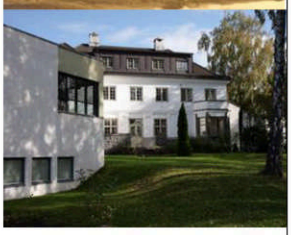


# 8 VEDLEGG: BESKRIVELSE AV KULTURMILJØER

*Tabell over utvalgte kulturmiljøer*

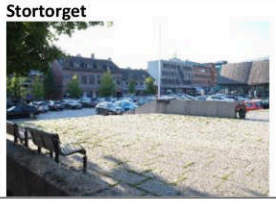
| Nr | Navn | Historikk | Viktige karaktertrekk | Verdi/Sårbarhet |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Vingnes**<br> | På grunnen til Vingnes gård lå en gammel markedsplass, og Vingnes var sundsted med fergetrafikk over Mjøsa. Dette var utgangspunkt for opprettelsen av kjøpstadsanlegget Lillehammer *og Vingnes* i 1827. Vingnes var en del av Lillehammers havn og ble planlagt med kvartalsbebyggelse i byplanen av 1827. Denne ble bygd samtidig som Storgata og på samme måte. Småindustri og håndverksvirksomhet fikk plass i bakgårdsbebyggelse, f.eks. bakeri. På Vingnes var det også garveri (nå Svaneredet), trelastlager og marked. Ytterst på odden ble det utover på 1800-tallet bygd boliger i tilknytning til virksomhet i sundet, eks. trelast. Sentralt på odden lå fergemannsbolig med naust. I 2006 ble det anlagt ny brygge for Skibladner på Vingnes. | Småskalabebebyggelse (1-2 etasjer). Grønt preg og store trær. Bebyggelse er dels lagt i gateliv, dels med forhager.<br><br>Eldre trehusbebyggelse (ca. 1830) i Vingnesgata og Strandgata. Dette er bygårder i kvartalsstruktur, opprinnelig kjøpmannsgårder med forretning i 1. og bolig i 2. etasje. Tilhørende uthus og bakgårdsbebyggelse. Vingnes har også frittliggende hus i hage. Gater med åpne ender og lange siktlinjer ut. Visuell kontakt med Mjøsa. Naturlig strandlinje, ikke bryggekant.<br><br>I gjeldende reguleringsplan er Vingnes regulert til bevaring av bygningsmiljø. | Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Området har utgangspunkt i tre ulike byggemåter/ strukturer som alle er betydningsfulle: Gården Vingnes; rutenettbyen med bygårdsbebyggelse (kjøpmannsgårder, bakgårdsbygninger); og frittliggende hus med uthus i hage.<br><br>Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bebyggelsens skala eller struktur, eller endrer områdets grønne preg med store trær og en naturlig strandlinje mot Mjøsa. Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet.<br><br>Kulturmiljøet omfattes av DIVE-analyse for Vingnes. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 2 | **«Chicago», Vingnes**<br> | Bygd ut i 1949 etter helhetlig plan for å møte bolignød etter krigen. Oppført av arbeidsgiver med gjenbruksmaterialer fra tyskerbrakker, var arbeiderboliger for fløtere og ansatte i treforedlingsindustrien (Dampsaga, Kartongfabrikken). | Klar struktur. Alle hus er plassert på samme måte, midt på tomtene, med samme møneretning. Tomtestørrelse 700 m².<br><br>Nøktern arkitektur. Småskala bebyggelse i halvannen etasje. Enkle, renskårne volumer. Rene takflater, ingen arker eller takoppløft. Midtpipeplan. Forhager med gjerde ut mot veg. | Området framstår som enhetlig, og har verdi som helhet.<br>Sårbarhet/tålegrenser er knyttet til bebyggelsens dempede, nøkterne formspråk og til byggelinje og forhager, jf. omtale av karaktertrekk.<br><br>Kulturmiljøet omfattes av DIVE-analyse for Vingnes. |

| Nr | Navn | Historikk | Viktige karaktertrekk | Verdi/Sårbarhet |
|---|---|---|---|---|
| 3 | **Vinterbrøyta med Hammartun skole** (NB! Område)<br><br><br> | *Hammer gård* med markedsplass, tingsted og kirkested var utgangspunkt for byen. De eldste skriftlige kilder fra Lillehammer er herfra. Hammer gård ble kjøpt av Lillehammer kommune i 1850. Den ble så brukt som skolehus, fra 1870 fattighus, fra 1905 bolighus.<br><br>Her var Almueskolen, senere Hammartun skole. Skolebygget ferdig i 1842. God representant på en av de første skolene som ble etablert i egen tilpasset bygning. Bygningsmassen med omkringliggende bevarte bygninger viser en kontinuerlig utvikling av skolen fram til i dag.<br><br>Vegfaret *Vinterbrøyta* er en inngangsport til byen og representerer en overgangssone mellom by og omland. Dette var forbindelsen fra Hammer gård til bryggene ved Berget i nordenden av Mjøsa, et sted som har vært trafikknutepunkt i alle fall siden 1600-tallet. Langs vegfaret opp til kirka og markedsplassen i tilknytning til Hammer gård, lå service- og næringsvirksomhet som vertshus, skysstasjon, kaféer og spritutsalg. Etterhvert som det ble mer trafikk på Mjøsa, kom pakkbuer og arbeiderboliger. Brygga og vegfaret er et av Lillehammers få historiske tilknytningspunkter til Mjøsa. | Området består av tre ulike deler:<br>- Tundannelse ved Hammer gård rundt den tidligere markedsplassen og skolen.<br>- Vegfaret med gatebebyggelse. Dette delområdet oppleves som en helhet.<br>- Bryggeområdet med pakkhus.<br><br>Bebyggelsen på Berget forholder seg til gata. Enkeltbygninger er utformet som kjøpmannsgårder. | Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi.<br><br>Hammartun skole har regional interesse og stor lokal verneverdi som identitetsskapende element.<br><br>Vegfaret Vinterbrøyta er et svært sårbart område som kun tåler nennsom og tilpasset fornyelse som underordner seg områdets karakter. I utgangspunktet frarådes riving, nybygg og fortetting. Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet.<br><br>Viktige enkeltbygninger/-anlegg er blant andre Thorstadbua, Hammer gård, to gamle murbygninger tilhørende Hammartun skole, samt tilflyttede tømmervillaer flyttet fra Gudbrandsdalen.<br><br>Del av kulturmiljøet omfattes av DIVE-analyse for Vingnes. |

| Nr | Navn | Historikk | Viktige karaktertrekk | Verdi/Sårbarhet |
|---|---|---|---|---|
| 4 | **Villabebyggelsen rundt Sportsplassen** (NB! Område)<br><br> | Villabebyggelsen i området rundt Sportsplassen ble bygget ut i henhold til hagebyidealet etter reguleringsplan fra 1912. Gatene var krumme, tilpasset terrenget, og vedtekter forbød å legge husene nærmere veg enn 5 meter. Det ble oppført større kjøpmannsvillaer. Disse er blitt godt ivaretatt.<br><br>Nansenskolen grunnlagt i 1938. Humanistisk verdigrunnlag. Skolens bygningsmasse ble overtatt av okkupasjonsmaktene under 2. verdenskrig. | Frittliggende villaer (hovedsakelig trehusbebyggelse) i arkitektoniske stilarter fra begynnelsen av 1900-tallet: jugendstil, nybarokk og sveitserstil. Området preges av hager og store trær. Gjerde/ hekk ut mot veg. Ofte midtstilt port inn til hovedinngangen. | Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer områdets hagebypreg (jf. opprinnelige planidealer) med småhus i hage, inntrukket fra veg, eller endrer bebyggelsens arkitektoniske uttrykk. Mange av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygnings-detaljer er beholdt. Det er vesentlig å bevare bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører, og videreføre materialbruk og detaljering. Unngå fasadeendringer, tilbakeholdenhet med å tillate tilbygg eller påbygg. Bevare tegl- og skifertak. Bevare hager og gjerder/hekk mot veg.<br>Uthus bør underordne seg hovedbygning i volum og uttrykk, og gis tradisjonelt uthuspreg heller enn å etterligne hovedbygning.<br>Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 5 | **Mathisens gate** (NB! Område)<br> | I byplanen fra 1827 var Søndre Park lagt ut som torg og sentralt handelsområde. Bebyggelsen langs Mathisens gate på sørsiden av dagens Søndre Park, var av den første som ble oppført i byen, samtidig med bebyggelsen langs Storgata og på Vingnes. | Bebyggelsen består av bygninger i 1-3 etasjer i kvartalsstruktur. Dette er kjøpmannsgårder med forretning i første og bolig i andre etasje, men også flere en-etasjes bygninger som var rene bolighus. | Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Bebyggelsen er av den aller eldste i byen. De en-etasjes bolig-husene er sjeldne.<br>Sårbarheten er knyttet til inngrep i områdets skala, struktur (rutenettsbyen) og til bygningenes arkitektoniske uttrykk. Bakgårdsbebyggelsen er en viktig del av kulturmiljøet. |

| Nr | Navn | Historikk | Viktige karaktertrekk | Verdi/Sårbarhet |
|---|---|---|---|---|
| 6 | **Utsiktsbakken og Storgata sør**<br> | Hamarvegen/Storgata er et vegfar som gikk her før byen ble anlagt (kongeveg[15]). De tverrgående Ringsvegutua og Smedgutua er også gamle stier/veger. Utsiktsbakken er innfallsport til byen. Et gammelt grensemerke, Bysteinen, markerte bygrensa i 1827. Stedet var utsiktspunkt for flere av Lillehammermalerne. | Grøntdrag med utsiktspunkt som tilbyr en storslagen utsikt over Lillehammer. Området utgjør overgangen mellom den planlagte kvartalsstrukturen etter byplanen fra 1827 og den nye byplanen fra 1912 med frittliggende villaer og gater som fulgte terreng. Området har småskalabebyggelse. | Den frie utsikten over byen er det som gjør at dette oppleves som en byport; man ser viktige symbolbygg og landskapsmarkører. Dette må ikke bli utfordret ved nybygging/fortetting. Sårbarheten er også knyttet til opplevelsen av området som møtet mellom kvartalsstruktur og hageby, og til bebyggelsens skala som følge av dette. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 7 | **Park-aksen til sjukehuset** (hovedsakelig NB! Område)<br> | Området rundt kirka (nå Søndre Park) var tiltenkt rollen som sentrumsområde i byplanen fra 1827. Tomta på oversida av torget, der Lillehammer Latinskole ble oppført, var avsatt til offentlige funksjoner. Ovenfor denne ble *Christians Amts Sygehus og Sindsygeasyl* reist.<br><br>Lillehammer videregående skole: Opprettet i 1849. Første skolen som ble opprettet i Oppland fylke /Christians amt, og viser skolehistorien fram til i dag. | I parkdraget som strekker seg østover fra Hammer gård, ligger flere offentlige funksjoner: Lillehammer kirke og kapell, den videregående skolen og fylkessykehuset. De store og monumentale bygningene ligger fritt, omgitt av grønne områder.<br><br>Skolen framstår som et strukturerende element i aksen. | Aksen med viktige symbolbygninger/ samfunnsinstitusjoner på rekke og rad er et klassisk byplangrep og et karakteristisk trekk ved Lillehammer. Monumentalbygningene ligger omgitt av grøntdrag og er tydelige i landskapet. Siktlinjer er viktige og må ikke utfordres. Det grønne preget er vesentlig. Også parkeringsplasser til sjukehuset og forhagen til Lillehammer høyere skole bør ivaretas som åpent område, med grønt preg. Anlegget Lillehammer videregående skole har regional verneverdi. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 8 | **Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdsbebyggelse** (NB! Område) | Langs Storgata og i området rundt kirka og Søndre park finner en byens eldste bebyggelse, plassert i en tydelig kvartalsstruktur etter byplanen fra 1827. Langs gata lå våningshusene. I bakgårdene lå staller, pakkbuer, verksteder og | To-etasjes bebyggelse med stående panel, malt i ulike farger, hjørnegårder med avkuttet hjørne, rolige fasader mot gate (uten arker, takoppløft), tak med vipp, markert gesims. Kjøpmannsgårder med forretning i 1. og bolig i 2. etasje. | Dette er bebyggelse som er av den aller eldste i byen. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Bakgårdsbebyggelsen er en sentral del av kulturmiljøet. |

[15] Kongevegene som ble etablert på slutten av 1600-tallet, var gjennomgående veger som bandt sammen landsdeler. De var en videreføring av de eldre tråkk, dels oldtidsveier, som ble forsøkt gjort farbare for kjøretøy.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| |  | bondestuer der bønder med ærend hos kjøpmannen kunne overnatte. Enkelte eksempler på bakgårdsbebyggelsen er bevart.<br><br>Tverrgående gutu er en rest av et eldre vegfar fra før byen ble grunnlagt. | Dette er lesbart i fasadene: Første etasjes fasade har forretningsvinduer og port til portrom/bakgård (ofte bygd igjen), andre etasje har mindre vinduer for boligfunksjon. Eventuelle arker/takoppløft ligger inne på takflaten. Bygningsloven fra 1827 forbød utbygg og utkragede bygningsdeler mot gate. Mot bakgårdene er fasadene friere utformet. Her var svalganger vanlig.<br>Storgata ble regulert til bevaring i 1975. | Sårbarheten er knyttet til inngrep i områdets struktur og til bygningenes arkitektoniske uttrykk.<br>Se forslag til estetiske retningslinjer for Lillehammer sentrum[16].<br><br>Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet.<br><br>Storgata har nasjonal verneverdi. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 9 | **Bygårdsmiljøet Bankenkrysset**<br> | Området ligger sentralt i byplanen og inngår i kvartalsstrukturen. Her var bygårdsbebyggelse med slakterbutikk og andre virksomheter. Området har vært gjenstand for flere større endringer gjennom tiden: f. eks. oppføring av televerkbygget (1960-tallet) med stor sanering av eldre bebyggelse, videre nytt vegkryss i forbindelse med OL 1994 og anleggelse av Mesnadalsarmen som er et fredet veganlegg. | Området utgjør en innfallsport til sentrum fra vest, både fra Vingnes over Vingnesbrua og fra E6. Bebyggelsen representerer ulike tidsperioder og ulike skalaer. Den omfatter både eldre bygårdsbebyggelse (trebygninger) med intakte bakgårder, og monumentale bygg som Gamle Banken oppført 1896, funksjonalistisk murgård, og Televerkets teglsteinsbygning fra 1960-tallet. Den opprinnelige kvartalsstrukturen er brutt av det nye vegkrysset. | Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Området viser utvikling over lang tid.<br>Sårbarheten er knyttet til tidsdybden som skaper områdets opplevelsesrikdom og hvordan kvartalet forholder seg til sentrum. Variasjonen som følger av større endringer er en kvalitet. Dersom man tar bort de siste trehusene i området, mister man den historiske forankringen og sammenhengen med det øvrige sentrum. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 10 | **Stortorget**<br> | Stortorget som byrom ble etablert tidlig på 1900-tallet i en tid da byen gjennomgikk store endringer som følge av at byen hadde fått jernbaneforbindelse til hovedstaden. Torget er i dag preget av bygninger i ulike arkitektoniske stilarter fra ulike perioder på 1900-tallet. | Bebyggelsen som omgir Stortorget, viser et tverrsnitt av norsk arkitekturhistorie på 1900-tallet. Flere av disse er ikoniske monumentalbygg, tegnet av betydningsfulle arkitekter i sin samtid. Videre er plassen et kulturhistorisk viktig byrom som arena for ulike samlinger og arrangementer. | Området viser utvikling over lang tid og har stor opplevelsesrikdom. Variasjonen som følger av større endringer er en kvalitet.<br><br>Viktige enkeltbygninger/-anlegg er:<br>Kinoen og Lillehammer kunstmuseum med forplasser og kunst (Erling Viksjø), Grand hotell, (sveitserstilhus), Bygningen nå med |

[16] Reguleringsplan for Lillehammer sentrum – Estetiske retningslinjer – Utkast revidert 13.7.2009

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Tverrgående gutu er en rest av et eldre vegfar fra før byen ble grunnlagt. | | «verdensteatret» (Jørgensen og Wollebæk), Breiseth hotell og Norges Bank (Ellefsen), Meierigården, kjøpmannsgårder (Fougner).<br><br>Sårbarheten er knyttet til hvorvidt arkitektonisk utforming og detaljering ivaretas videre. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 11 | **«Fattig og Rik»**<br> | Rekkehus oppført 1957. | Særpreget rekkehus / kjedete eneboliger med leiligheter i to-etasjes volumer og en-etasjes mellombygg. Tidstypisk bebyggelse, lite endret. | Området framstår som enhetlig, og har verdi som helhet. Sårbarheten er knyttet til struktur, volumkomposisjon, materialbruk og fasadeuttrykk med knappe arkitekturdetaljer. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 12 | **Villabyen - hyttebyen**<br> | Området ble bygget ut fra slutten av 1800-tallet og i første halvdel av 1900-tallet. Mange av de frittliggende villaene i hage ble bygget som landsteder/hytter. | Gatenettet følger rutenettstrukturen i byplanen fra 1827. Bebyggelsen er reist over et lengre tidsrom og i ulike stilarter: Her er laftehus som opprinnelig var landsteder/hytter, byvillaer i sveitserstil og eneboliger i byggmesterfunkis. Innimellom er det skjedd noe fortetting med nyere bygg.<br>Området har et grønt preg med hager og store trær. | Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter med frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt.<br>Mange av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører er vesentlige å bevare.<br>Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype. |

| Nr | Navn | Historikk | Viktige karaktertrekk | Verdi/Sårbarhet |
|---|---|---|---|---|
| 13 | **Industribebyggelsen langs Mesnaelva** (NB! Område)<br> | Vannkraften i Mesnaelva var et viktig utgangspunkt for etableringen av Lillehammer. Langs elva ble det lagt kraftkrevende industri;<br>Mesna Bruk: 5 bevaringsverdige trehus.<br>Lillehammer brenneri og bryggeri: Restaurant og utested.<br>Lillehammer Aktiemølle: Hotell og restaurant.<br>Gudbrandsdalen Uldvarefabrik: I drift. Svarv fargeri med fabrikkpipe.<br>Nedre Mesna karftverk: I drift.<br>Pipe-Larsens fabrikk: Inkludert i bygningsmassen til Kirkegata 76-80.<br>Mesna kartong: Strandtorget kjøpesenter<br>Lillehammer lense i Mjøsa: Kulturminne. | Industribebyggelsen omfatter flere godt bevarte bygninger, både trebygninger og større teglsteinsbygninger. Høye fabrikkpiper. | Industribygningene langs elva er viktige landemerker i bybildet, ikke minst har fabrikkpipene verdi som identitetsskapende og historiefortellende element. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bygningens forhold til elva og deres arkitektoniske uttrykk.<br><br>Mesna bruk: To store industribygninger - Fasadene mot elva er viktige å ta vare på. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 14 | **Nedre Lysgårdsveg**<br> | Villabebyggelsen ble oppført i henhold til hagebyidealet etter reguleringsplan fra 1912. | Frittliggende villaer (hovedsakelig trehusbebyggelse), mange fra første halvdel av 1900-tallet. Området preges av hager og store trær. Gjerde/ hekk ut mot veg. | Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Mange av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører er vesentlige å beholde.<br>Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype. |

| Nr | Navn | Historikk | Viktige karaktertrekk | Verdi/Sårbarhet |
|---|---|---|---|---|
| 15 | **Lillehammer hotell med bunker**<br> | Fra slutten av andre verdenskrig var den tyske okkupasjonsmaktens hovedkvarter i Norge lagt til Lillehammer. General-stabens offiserer annekterte Turist-hotellet og om lag 20 private villaer i det nærmeste området rundt. Eierne ble kastet ut. Det ble bygget underjordiske ganger og bunkere i Turisthotellskogen, blant annet en gang mellom hotellet og Wangsvillaen, det nærmeste huset til hotellet. Her ble kapitulasjons-erklæringen undertegnet i 1945. | Området er uensartet og preges av mange ulike byggefaser. | Viktige enkeltbygninger/-anlegg som har historiefortellende verdi, er Wangsvillaen og bunkeranlegg med ganger. Dette bør bevares.<br><br>For Lillehammer hotell er verneverdien i første rekke knyttet til historiske hendelser, og handler i mindre grad om utformingen av bygningene i området. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 16 | **Gamlevegen sør**<br> | Området ligger på grunnen til gården Bu. Forbi tunet på gården går Gamlevegen som er et vegfar som gikk her før byen ble anlagt (kongeveg) og som var hovedinnfartsåre til Lillehammer nordfra. Vegtraseen avviker fra rutenettsplanen som kom senere. | Området har variert bebyggelse, hovedsakelig småhus, av ulik alder. Hovedbygninger og plankegjerde mot gate, uthus i bakgård. | Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Dette er bebyggelse som er av den eldste i byen. Viktige enkeltbygninger er blant annet gårdstunet på Bu. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer områdets struktur eller bygningenes arkitektoniske uttrykk. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 17 | **Løkkegata** (NB! Område)<br> | De første tiårene etter at Lillehammer ble grunnlagt i 1827, ble det bygd mange våningshus mot gata i én etasje.<br>Mens bygningsmiljøet sør for Lilletorget forteller om handelsvirksomhet med relativt store gårder, representerer miljøet rundt Løkkegata et annet sosialt lag, håndverksmiljøet. Her er bygningene mindre og enklere. Håndverk og småindustri var en viktig næring i | Trehusmiljø med eldre bebyggelse på begge sider av Løkkegata og langs Storgata. Området har en småskala-målestokk (1-2 etasjer) som både har utspring i den gamle eiendoms-strukturen og i utbyggernes sosiale bakgrunn. Her er små enheter, bolig mot gate og tilhørende uthus/verksteder bakenfor. Bygningene er plassert i eiendomsgrense. | Miljøet med småskalabebyggelse er unikt i Lillehammer. De fire én-etasjes vånings-husene rundt Løkkegata er noen av svært få som fortsatt finnes.<br>Helheten i miljøet er svært viktig, og sårbarheten er særlig knyttet til inngrep i områdets struktur og skala.<br>Bakgårdsbebyggelsen er en viktig del av kulturmiljøet. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Lillehammer hele 1800-tallet, og i flere av bakgårdene er det mindre verkstedbygninger. | Bebyggelsen representerer ulike tidsepoker, men framstår likevel som et homogent, sammenhengende miljø. | Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 18 | **Nordre gate**<br> | Villabebyggelse i kvartaler, oppført ca. 1900-1920. | Nordre gate er ei brei tverrgate i øst-vest-retning, beplantet med bjørkeallé. På sørsida av gata ligger Nordre park.<br>I motsetning til de fleste gater på Lillehammer som har åpne ender, er Nordre gate avsluttet mot øst, med en herskapelig villa som fondmotiv. | Området representerer rutenettsbyen og har småskala bygårdsbebyggelse. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bebyggelsens skala eller struktur. Gaterommet med allé og villa-eiendommen som ligger som fondmotiv i gata, er særlig viktig. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 19 | **Storgata nord, villaer med forhager**<br><br> | Villabebyggelse oppført i henhold til hagebyidealet rundt 1900-1910.<br><br>Lensmannsgården: God bevart eksempel på et av de tidligste bygg for politimyndigheten. | Frittliggende villaer fra første halvdel av 1900-tallet. Området preges av hager og store trær. | Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Flere av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt.<br><br>Lensmannsgården: Bygningen og arresten i bakgården har regional verneinteresse. |

| Nr | Navn | Historikk | Viktige karaktertrekk | Verdi/Sårbarhet |
|---|---|---|---|---|
| 20 | **Gamlevegen nord**<br> | Gamlevegen som var hovedinnfartsåre til Lillehammer nordfra, er et vegfar som gikk her før byen ble anlagt (kongeveg fra slutten av 1600-tallet). Langs denne landevegen ble det oppført bebyggelse. | I søndre del ligger eldre bebyggelse lagt langs gateløpet med hovedbygninger og plankegjerde mot veg, uthus i bakgård.<br>I nordre del ligger bebyggelsen fritt, trukket inn fra veg.<br>Høydedraget ved Holbø villa, tegnet av arkitekt Arneberg, danner et utsiktspunkt som gjør at dette oppleves som en byport på samme måte som Utsiktsbakken (se område 6). | Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bebyggelsens skala, struktur eller arkitektoniske uttrykk.<br>Området har både bolighus og flere eldre uthus med høy verneverdi.<br>Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 21 | **Kunstnervillaene mellom Gamlevegen og Sigrid Undsets veg.** (NB! Område)<br><br>*Sigrid Undsets hjem. Foto: GD arkivfoto* | Tidlig på 1900-tallet bygde en rekke kunstnere villaer nordøst for byen, blant andre Sigrid Undset, Alf Lundeby, Thorvald Erichsen og Kristen Holbø.<br>En del av villaene var tømmerhus som ble flyttet til byen. | Området som var Lillehammers kunstnerkoloni fra første halvdel av 1900-tallet, preges av hager, store trær og frittliggende villaer i jugend-, nasjonalromantisk stil og/eller inspirert av arts and crafts-bevegelsen.<br><br>Sigrid Undsets hjem Bjerkebæk er fredet og er i dag museum. | Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Flere av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Viktige enkeltbygninger/-anlegg er blant annet Jorderike, jaktslott og Bjerkebæk. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 22 | **Del av søndre Holme. Sigrid Undsets veg/Lars Jordes veg – Grønvoldparken**<br> | Oppført på 1960-tallet som boligområde for en bedrift.<br>«Grønvoldparken» | En-etasjes rekkehus / kjedete eneboliger. Nøktern trearkitektur med knappe detaljer. Boligenhetene ligger forskjøvet med brannvegger mellom.<br>Fasadeendringer med vindusutskifting og endret taktekking på enkelte enheter har medført at området ikke framstår like enhetlig lenger. | Fasadeutrykket er til dels endret.<br>Sårbarheten er knyttet til bygningsvolum og struktur. |

| Nr | Navn | Historikk | Viktige karaktertrekk | Verdi/Sårbarhet |
|---|---|---|---|---|
| 23 | **Håkon Håkonssons veg/Hans Aaneruds veg**<br> | Blokkbebyggelse oppført 1959. Området ble bygget ut i henhold til idealer fra tidlig drabantbybebyggelse om frittliggende bygninger i det grønne med mye lys og luft omkring. | Storkvartal med fellesløsninger. Flere større, tre-etasjes boligblokker, fritt beliggende med romslige, grønne arealer mellom husene. | Verdien og sårbarheten er særlig knyttet til uterommet mellom bygningene. Dette gir ikke bare leke- og oppholdsareal utendørs, men sikrer lys, luft og utsikt for leilighetene og er viktig for bokvaliteten. En fortetting mellom blokkene vil kunne svekke de kvalitetene området har i dag, og som var en vesentlig intensjon for utbyggingen. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 24 | **Erlends veg/Sølve Solfengs veg**<br> | Blokkbebyggelse oppført på 1960/70-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom). | Enhetlig område bygd ut etter 1970-talls idealer. Flere typer bebyggelse: lavblokker, terrasseblokk, halvplan leiligheter. Små hager/forhager og store, åpne, grønne fellesarealer mellom husene. | Verdien og sårbarheten er særlig knyttet til uterommet mellom bygningene. En eventuell fortetting bør være tett-lav for å ivareta utsikt, lys, luft og grøntområder, og videreføre de kvalitetene området har i dag, og som var en vesentlig intensjon for utbyggingen. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 25 | **Hertug Skules veg/Kong Sverres veg**<br> | Boligområde oppført på 1970-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom). | Boligområde med et grønt preg, gode uterom og fine utsiktsforhold. Stor variasjon i boligtypologi. Planlagt som et helhetlig område med gode fellesløsninger og enhetlig uttrykk. Nerenga har rekkehus, og Øverenga kjede-/atriumhus. | Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene samt bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres. |

| Nr | Navn | Historikk | Viktige karaktertrekk | Verdi/Sårbarhet |
|---|---|---|---|---|
| 26 | **Øvre Smestad, Slåttevegen**<br> | Boligområde oppført på 1970-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom). | Boligområde med et grønt preg og fine utsiktsforhold. Kjede/atriumhus og rekkehus. Øvre del av området har høy arkitektonisk kvalitet med gjennomarbeidete løsninger, forhager og hager. Nedre del har ikke samme kvalitet. | Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 27 | **Ekromskogen**<br> | Boligområde fra slutten av 1970-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom). | Området er utbygd og planlagt etter ideal om bilfritt boligområde med gatetun, felles parkeringsløsning, hager og forhager. Landsbypreg. Tidstypisk bebyggelse.<br>Arkitektur med særpreg, en moderne nytolkning av tradisjonell, regional byggeskikk: trebygninger med saltak, kompakte husformer, lagt i terrenget med sokkel for å tilpasse seg bratt lende, vinduer som hull i vegg. | Verdien ligger i områdets frodige og vennlige arkitektoniske karakter og de gode rommene mellom husene. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 28 | **Skårsetlia**<br> | Boligområde, oppført som deltaker-landsby for Olympiske leker på Lillehammer 1994. Gjenbruk som boliger var et viktig premiss. Oppdragsgiver var Lillehammer Olympiske Boliger. Deltagerlandsbyen var et samarbeid mellom Lund Hagem Arkitekter AS, div.A. Arkitekter AS og landskaps-arkitektene Gullik Gulliksen, Moen Feste AS og Grindaker AS. OL's visuelle profil med vekt | God helhetlig planlegging med enkle volumer.<br>Bygningene og tun-formasjonene er utformet i tråd med stedlig byggeskikk med en intensjon om at alle boligene skal ha privat uteareal, utsikt til Mjøsa og kveldssol.<br>Ved varsom plassering og tilpassing av hustyper og klare husgrupperinger til | Skårsetlia er unikt i sin utforming og er et sjeldent eksempel på et helhetlig planlagt anlegg med norsk egenart i fokus, der hver enkelt del har betydning for helheten. Lillehammer-lekene satte bærekraft-aspektet på dagsordenen både for IOC og idrettsorganisasjonene internasjonalt. Videreføring av gjeldende regulering er viktig. Et tillegg til regulerings-bestemmelsene for Skårsetlia fra 1998 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | på norsk egenart, landskaps-tilpasning, enkle volumsammenstillinger, bruk av naturmaterialer og norske fargetradisjoner utgjør grunnelementene i bebyggelsens uttrykk.<br><br>Skårsetlia ble tildelt Statens Byggeskikk-pris i 1994. | landskapet oppnås en naturlig variasjon karakteristisk for norsk byggeskikk.<br>Stein og tre er hovedmaterialer i tråd med OL's designprofil. Den mørke fargesettingen gjenspeiler de mørke gårdsbygningene fra Gudbrandsdalens eldre bebyggelse. Dekkende jordfarger er benyttet på karnapper, balkonger og inngangsdører. Eldre velkjente elementer, som svalgangen og inntrukne veggpartier, er gitt en moderne fortolking. | anfører detaljerte retningslinjer for ivaretakelse av kvalitetene i anlegget mht endringer. Retningslinjene har ført til at anlegget i dag står som et forbildeprosjekt på Norske Arkitekters Landsforbunds database for bærekraftig arkitektur. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 29 | **Busmoen**<br><br> | Området ligger på grunnen til gårdene Bu og Skjellerud. På begynnelsen av 1900-tallet ble det oppført frittliggende småhus i en rutenettstruktur.<br>I etterkrigstiden ble det oppført ulike typer flermannsboliger: firemannsboliger i mur 1947, tomannsboliger i tre 1948, enetasjes kjede/atriumhus oppført i tre 1968. | Busmoen har et grønt preg, gode utsiktsforhold og småskalabebyggelse i 1-3 etasjer. Området har en klar struktur og framstår som planlagt. Bebyggelsen er svært variert og representerer flere tidsepoker. Her er mange eldre arbeiderboliger i ulike stilarter og typer: sveitserstil, byggmesterfunkis fra 1920-30-40-tallet og småhus tegnet av arkitekt Magnus Poulsson i historismestil. I øvre og nordre del av Nøttetrevegen ligger kjede/atriumhus oppført i tre. Disse er i nordisk modernisme fra 1960-tallet. I nedre og søndre del av Nøttetrevegen ligger vertikaldelte tomannsboliger fra 1948, i Olsen Bergs gate: tremannsboliger. | Busmoen er et kulturmiljø preget av variasjon både i bygningstyper og stilarter. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep i områdets grønne preg eller bebyggelsens skala og struktur. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet.<br>Mange enkeltbygninger er gode og velbevarte eksempler på ulike arkitektoniske stilarter og originale eller eldre bygningsdetaljer er beholdt. Bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører er vesentlige å bevare. |

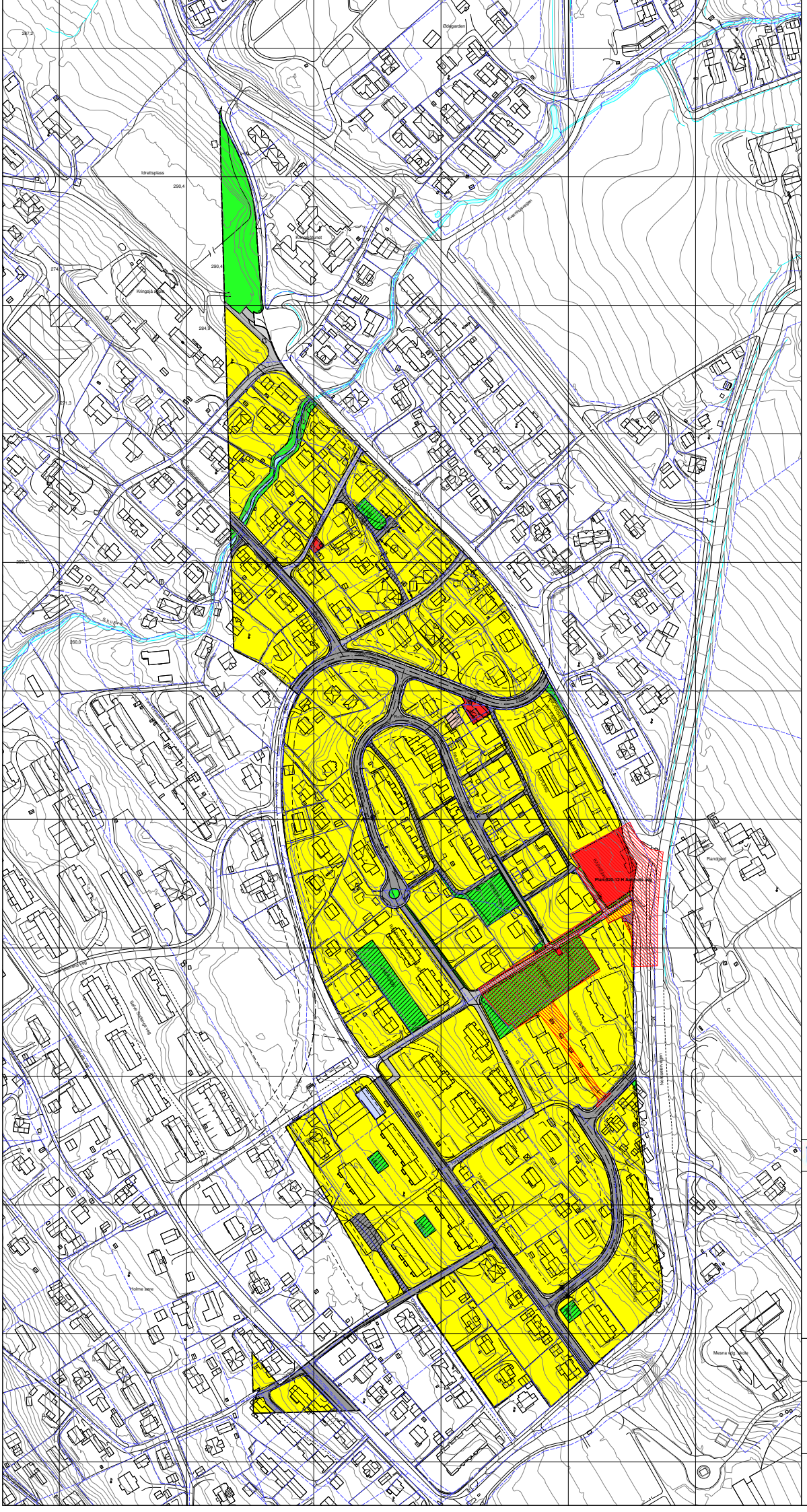
| Nr | Navn | Historikk | Viktige karaktertrekk | Verdi/Sårbarhet |
|---|---|---|---|---|
| 30 | **Moen - Jo Gjendes veg Lågenvegen**<br> | Boligområde fra 1960-70-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom). | Jo Gjendes veg har kjede/atriumhus oppført 1969/70. Området er enhetlig. Det har et grønt preg med bygninger som er representative for sin tid, og gode uterom mellom husene.<br>Langs Lågenvegen ligger rekkehus oppført 1964. Dette området har ikke samme arkitektoniske kvalitet som feltet i Jo Gjendes veg. | Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargebruk. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 31 | **Suttestad Årettavegen**<br> | 1950-tallsbebyggelse. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom). | Rekkehus og seksmannsboliger i en helhetlig struktur. Små garasjer og hageflekker. Store felles grøntområder, lys, luft og utsikt er viktige kvaliteter. | Verdien og sårbarheten er særlig knyttet til uterommet mellom bygningene. En eventuell fortetting bør være tett-lav for å ivareta utsikt, lys, luft og grøntområder, og videreføre de kvalitetene området har i dag, og som var en vesentlig intensjon for utbyggingen. |
| **Nr** | **Navn** | **Historikk** | **Viktige karaktertrekk** | **Verdi/Sårbarhet** |
| 32 | **Midtre Langset (Roavegen – Holtevegen – Fredrik Collettsveg)**<br> | Plan fra 1966, boliger oppført 1968-69. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom). Bebyggelsesplanen er fulgt slavisk, bestemmelser for utforming er fulgt. | Enhetlig område med fast struktur og tidstypisk 1960-talls bebyggelse der arkitektonisk uttrykk er lite endret. Eneboliger oppført som typehus i én etasje med sokkel. Knappe detaljer, store vindusflater, liggende og stående panel. Viktige kvaliteter er utsikt og hager med skjermet uteplass. Alle hus er plassert likt på tomta, de følger byggegrenser/-linjer og har samme møneretning. Bebyggelsen er lagt i forhold til terrenget og ligger parallelt med kotehøyde, ikke med veglinje. | Området framstår som enhetlig, og har verdi som helhet. Videreføring av gjeldende regulering er svært viktig. Området har en klar struktur og er resultat av enhetlig utbygging og tydelige plankrav. Unngå fradeling, tilbygg eller eplehagefortetting. Sårbarhet er knyttet til bygningsplassering og hustype, takform og takvinkel, materialbruk og bygningsform/volum. |

| Nr | Navn | Historikk | Viktige karaktertrekk | Verdi/Sårbarhet |
|---|---|---|---|---|
| 33 | **Bakkalykkja**<br> | Flermannsboliger fra 1960-70 og 1980-tallet. Området er utbygd i to etapper, begge ganger som feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom). | Begge delområder har tidstypisk plan og bebyggelse, utbygd etter sin tids idealer. Rekkehusene fra 1960-70-tallet er trebygninger med saltak, enkle volumer med nøktern detaljering. I tilknytning til hver enkelt boligenhet er det garasjer i lette konstruksjoner. Dette er et borettslag med felles gnr/bnr, og der beboerne har ideelle andeler. Delområdet som ble utbygd på 1980-tallet, er utbygd og planlagt etter ideal om bilfritt boligområde med tunløsning. Også her er det trebygninger med saltak, men med mer ornamentikk i fasaden, arker og verandaer. Fellesområder har eget gnr/bnr og er organisert som sameie, mens hver boenhet er selveiende. | Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres. |

# Endringer og prinsippvedtak

| | |
|---|---|
| **Tema** | **Byggegrenser fylkes- og riksveg** |
| **ESA saksnr.** | 20/5575 |
| **Vedtaksmyndighet** | Byplansjefen |
| **Vedtaksdato** | 05.11.20 |
| **V E D T A K:** | 1. Bestemmelse 1.13.1 i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) og bestemmelse 1.12.1 i kommunedelplan Lillehammer by (byplanen) 2020-2023 (2030) gjøres om til retningslinje. Retningslinjen tilføyes følgende tekst:<br>a. «*Fravik fra byggegrense i reguleringsplan vurderes gjennom dispensasjonsbehandling i byggesaken.*»<br>b. «*Byggegrensene som er vist i tabellen er i henhold til vegloven § 29. Ved fravik søkes det dispensasjon til aktuell vegmyndighet.*»<br>2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17.<br>3. Endringene gjøres i de aktuelle planer uten å endre vedtaksdato for planene. |

| | |
|---|---|
| **Tema** | **Fradeling av boligtomt før byggetillatelse** |
| **ESA saksnr.** | 20/8700 |
| **Vedtaksmyndighet** | Byplansjefen |
| **Vedtaksdato** | 05.11.20 |
| **V E D T A K:** | 1. Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) og kommunedelplan Lillehammer by - Byplanen 2020-2023 (2030) tilføyes følgende bestemmelse i hhv. kapitel 2.1.2 og 3.1.7: «Der reguleringsplan ikke sier annet skal eiendom fradeles før det tillates oppføring av ny frittliggende småhusbebyggelse.»<br>2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17.<br>3. Endringene gjøres i de aktuelle planer uten å endre vedtaksdato for planene. |




# REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET RANDGÅRD - SKAARSETH

020

## TEGNFORKLARING

**Reguleringsformål**
Jf. Plan- og bygningsloven (PBL) §25, 1. ledd
Byggeområder med tilhørende anlegg (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)
- Bolig
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse

Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn

Offentlige friområder (PBL §25, 1. ledd nr. 4)
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6)
- Høyspenningsanlegg

Fellesområde (PBL §25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal

**Streksymboler m.v.**
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Grense for fareområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Avkjørsel

Utarbeidet av: Lillehammer kommune

Til planen hører:
- Reguleringsbestemmelser vedtatt 05.10.1968
- Illustrasjonsplan....., datert .....
- Lengde- og tverrprofiler datert .....

0 50
Målestokk = 1:1000

N

Plan ID: Plan-020

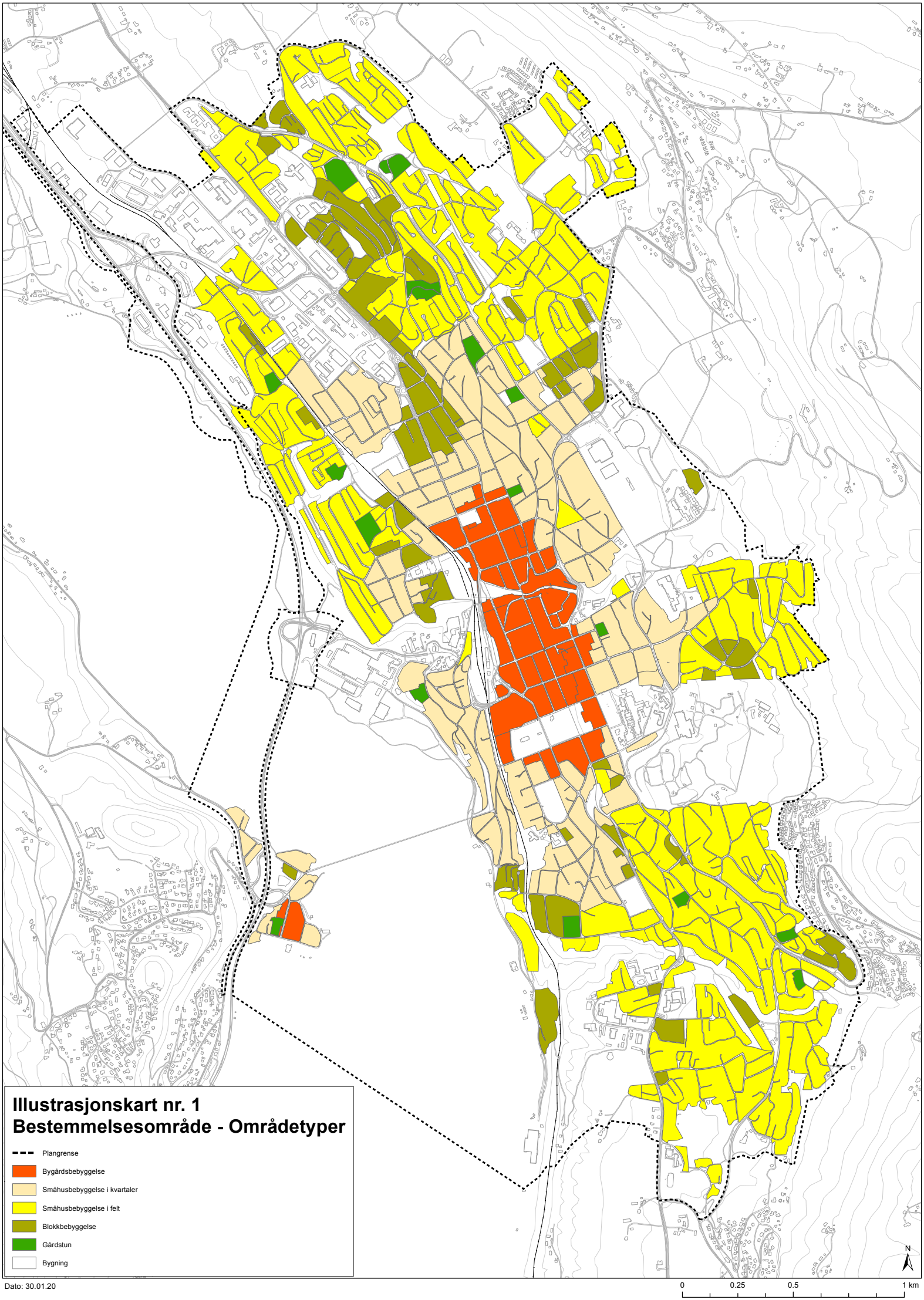
BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

| Behandling | Utført av | Dato | Saksbeh. |
|---|---|---|---|
| Forslag | xxxxxxxxxx | 20.04.1966 | R.THR. |
| Div. endringer | xxxxxxxxxx | 07.06.1966 | R.THR. |
| Vedtatt av bygningsrådet | xxxxxxxxxx | 02.05.1967 | R.THR. |
| Offentlig ettersyn | xxxxxxxxxx | 05.05 - 19.05.67 | R.THR. |
| Div. endringer | xxxxxxxxxx | 14.09.1967 | R.THR. |
| Vedtatt av bygningsrådet | xxxxxxxxxx | 20.10.1967 | R.THR. |
| Stadfestet av dep.t. | xxxxxxxxxx | 05.10.1968 | R.THR. |
| | | | |

BEKREFTELSE
Planen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret xx.xx.xx
Lillehammer, 14.05.10

Synnøve Brenden Klemetrud
Ordfører

Bjørn Kristian Sveen
Leder av tjenesteområdet areal og miljø


Illustrasjonskart nr. 1
Bestemmelsesområde - Områdetyper
Plangrense
Bygårdsbebyggelse
Småhusbebyggelse i kvartaler
Småhusbebyggelse i felt
Blokkbebyggelse
Gårdstun
Bygning
N
Dato: 30.01.20
0
0.25
0.5
1 km

Lillehammer kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3405 - Lillehammer kommune | **41** | **897** | **0** | **0** | Grunneiendom | | Ja | 943 | 0 | 0-Ikke oppgitt |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.06.2022 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6778125.4685 Øst: 579120.3075 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | 04.05.2022 | 22.06.2022 | 22/1618 | Mottaker | 41/897 | 943 |
| | | | | | 41/750 | 0 |
| | | | | Avgiver | 41/245 | -943 |
| | | | | | 51/80 | 0 |
| | | | | | 41/41 | 0 |
| | | | | | 41/141 | 0 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 301136775 | Enebolig | Bolig | Igangsettingstillatelse | 274 | 0 | 274 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Håkon Håkonssons veg | 58 | | | Nord: 6778129.14<br>Øst: 579126.93<br>System: EPSG:25832 | | Grunnkrets 505-Randgård<br>Kirkesokn 3-Nordre Ål<br>Stemmekrets 1-Sentrum<br>Postnummerområde 2618-LILLEHAMMER<br>Tettsted 1501-Lillehammer<br>SKOLEKRETS 5-Nordre Ål |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
|---|---|---|
| B-Bolig | J-Journalnummer: 22/000008 | |

| KULTURMINNER | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |

| GRUNNFORURENSING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |

| TEIGER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
| 943 | Nord: 6778125,46859688 Øst: 579120,30749608 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

| ANLEGGSPROJEKSONSFLATER | | | |
|---|---|---|---|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Matrikkelrapport MAT0011

# Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 3405 - LILLEHAMMER |
| Gårdsnummer: | 41 |
| Bruksnummer: | 897 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 02.04.2025 kl. 13:37 |
| Produsert av: | Inger Johanne Øverli |
| Attestert av: | Lillehammer kommune |

**Orientering om matrikkelbrev**
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | |
| Etableringsdato: | 22.06.2022 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 41 / 897 | 943 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 915148999 | KRINGSJÅVEGEN 188 AS | | Anton Schjøths gate 3<br>454 OSLO | 1 / 1 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6778125 | 579120 | | 943 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 04.05.2022 | Tinglyst | 22.06.2022 | 0501nyj | 22.06.2022 |
| Oppmålingsforretning | 22/1618<br>22/000008 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 3405 - 41/245 | -943 |
| Mottaker | 3405 - 41/897 | 943 |
| Berørt | 3405 - 41/41 | 0 |
| Berørt | 3405 - 41/141 | 0 |
| Berørt | 3405 - 41/750 | 0 |
| Berørt | 3405 - 51/80 | 0 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Håkon Håkonssons veg | 2960 | 58 | | | Grunnkrets | 0505 | Randgård | Nei |
| | | | | | | Stemmekrets: | 1 | Sentrum | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | | Kirkesokn: | 03070103 | Nordre Ål | |
| | | | | 6778129 | 579127 | Postnr.område: | 2618 | LILLEHAMMER | |
| | | | | | | Tettsted: | 1501 | Lillehammer | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 301 136 775
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6778132 Øst: 579128
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 121 | Ant. boliger: | 1 | Datoer | |
| Bruksareal bolig: | 274 | Ant. etasjer: | 3 | Rammetillatelse: | |
| Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse: | 28.11.2022 |
| Bruksareal totalt: | 274 | | | Tatt i bruk: | |
| Bruttoareal bolig: | 105 | Avløp: | Offentlig kloakk | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Bruttoareal totalt: | 105 | Har heis: | Nei | | |
| Alternativt areal: | 0 | | | | |
| Alternativt areal 2: | 0 | | | | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 93 | 0 | 93 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 92 | 0 | 92 | 105 | 0 | 105 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 89 | 0 | 89 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2960 Håkon Håkonssons veg 58 | H0101 | Bolig | 274 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | 41/897 |

### Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | 220561 | BRUNLAND HANS PETTER R. | | Anton Schjøths gate 3<br>0454 OSLO |

## Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 12 845 901 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
| **Løpenr:** | | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 18 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| | Nord: 6778128 Øst: 579117 | Bruksareal totalt: | 18 | Avløp: | | Tatt i bruk: | 15.03.1974 |
| Bygningsendringskode: | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Garasjeuthus anneks til bolig | Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bruttoareal totalt: | 0 | | | Bygning revet/brent: | |
| Bygningsstatus: | Bygning revet/brent | Alternativt areal: | 0 | | | | |
| Energikilder: | | Alternativt areal 2: | 0 | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | |

### Etasjer

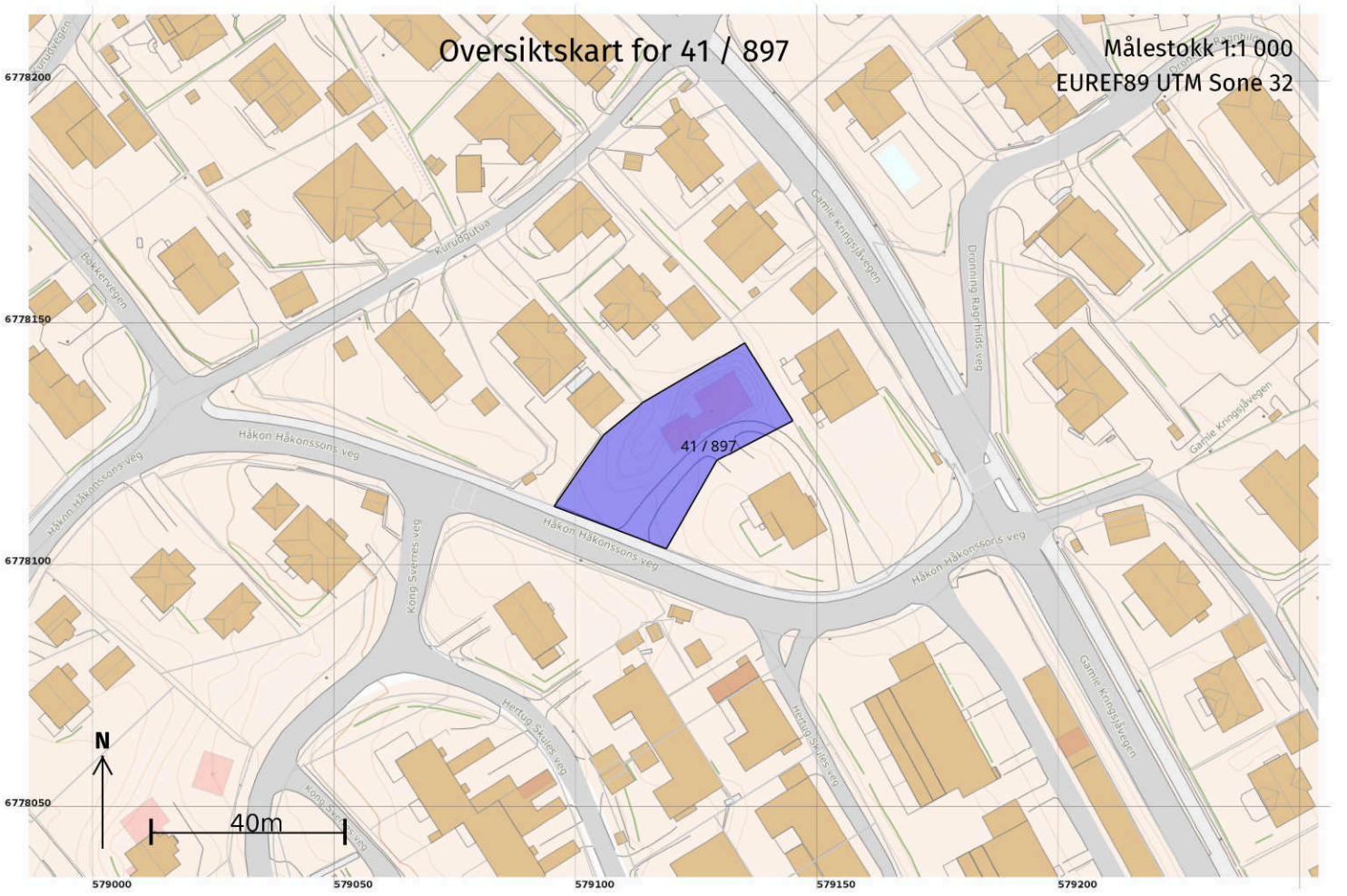
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 18 | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

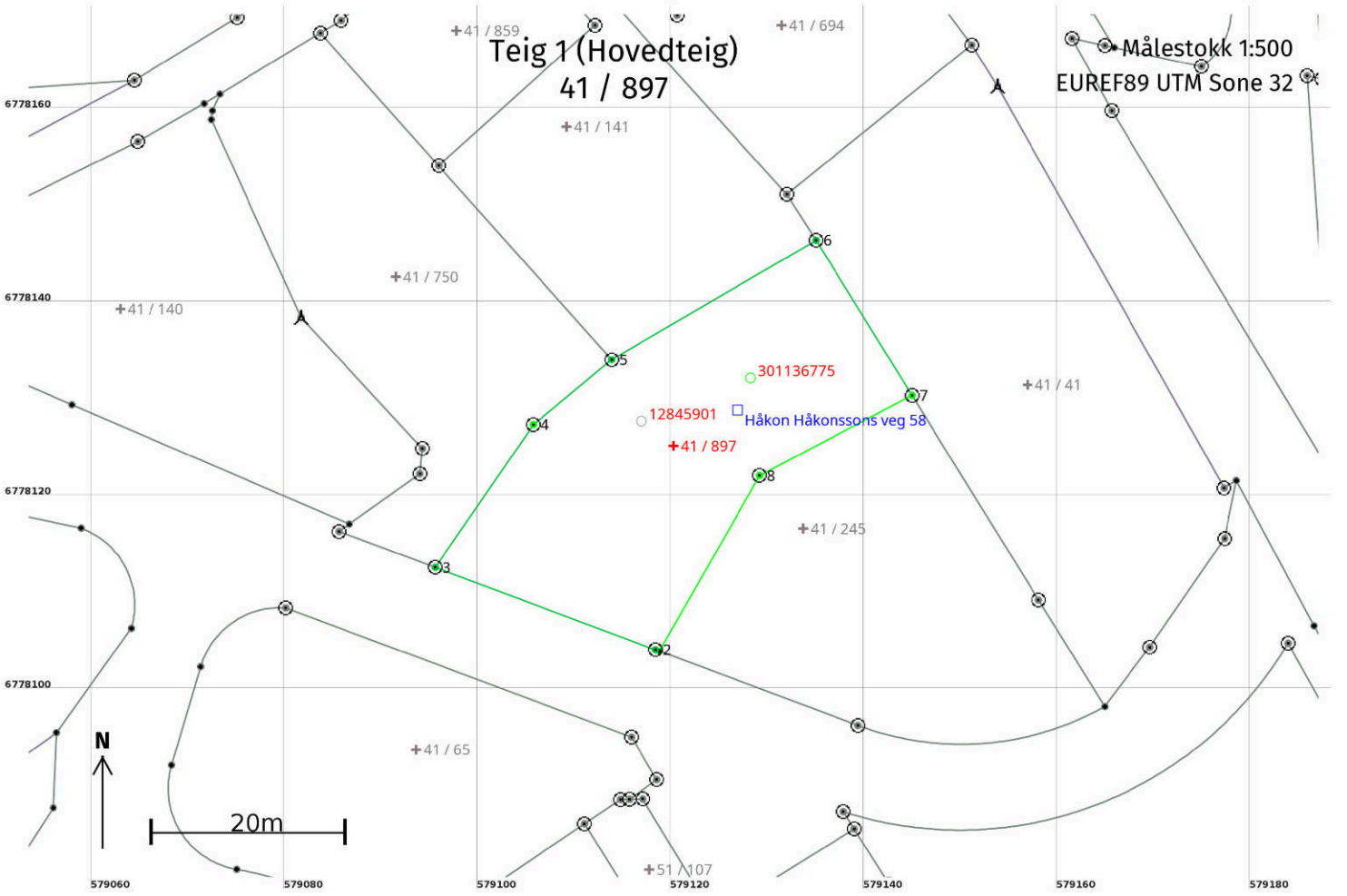
### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 41/897 |

### Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | BYE OLSEN THORBJØRN | | HÅKON HÅKONSSONSVEG 60 |


Oversiktskart for 41 / 897
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
41 / 897
Håkon Håkonssons veg
Kong Sverres veg
Hertug Skules veg
Dronning Ragnhilds veg
Gamle Kringsjåvegen
Kurudgutua
Bakkenvegen
N
40m
6778200
6778150
6778100
6778050
579000
579050
579100
579150
579200


Teig 1 (Hovedteig)
41 / 897
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+41 / 859
+41 / 694
+41 / 141
+41 / 750
+41 / 140
+41 / 41
+41 / 245
+41 / 65
+51 / 107
301136775
12845901
Håkon Håkonssons veg 58
+41 / 897
6778160
6778140
6778120
6778100
579060
579080
579100
579120
579140
579160
579180
N
20m

## Areal og koordinater

**Areal:** 943 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6778125 **Øst:** 579120

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6778104,25 | 579118,86 | 0,44 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 2 | 6778104,40 | 579118,44 | 24,33 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 3 | 6778112,90 | 579095,64 | 17,91 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 4 | 6778127,65 | 579105,79 | Jord 10,52 | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 5 | 6778134,35 | 579113,90 | 24,48 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 6 | 6778146,69 | 579135,04 | 18,86 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 7 | 6778130,66 | 579144,98 | Jord 17,80 | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 8 | 6778122,38 | 579129,22 | Jord 20,89 | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |

**Lillehammer kommune**
**Adresse** Serviceboks, 2626
**Telefon**

Utskriftsdato: 07.04.2025

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Lillehammer kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3405 **Gårdsnr.:** 41 **Bruksnr.:** 897
**Adresse:** Håkon Håkonssons veg 58, 2618 LILLEHAMMER
**Referanse:** 120/3002015/55-24-9000 Håkon Håkonssons veg 58

| | |
|---|---|
| **Vei** | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**Lillehammer kommune**
**Adresse** Serviceboks, 2626
**Telefon**

Utskriftsdato: 07.04.2025

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Lillehammer kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3405 **Gårdsnr.:** 41 **Bruksnr.:** 897
**Adresse:** Håkon Håkonssons veg 58, 2618 LILLEHAMMER
**Referanse:** 120/3002015/55-24-9000 Håkon Håkonssons veg 58

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

| Kommentar |
| --- |
| Det foreligger kun IG på denne boligen |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**Lillehammer kommune**
**Adresse** Serviceboks, 2626
**Telefon**

Utskriftsdato: 08.04.2025

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Lillehammer kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3405 **Gårdsnr.:** 41 **Bruksnr.:** 897
**Adresse:** Håkon Håkonssons veg 58, 2618 LILLEHAMMER
**Referanse:** 120/3002015/55-24-9000 Håkon Håkonssons veg 58

| | |
|---|---|
| **Vann** | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. |
| **Avløp** | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. |
| **Pålegg** | Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. |

| **Kommentar** |
|---|
| Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen. |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.




- Vannledning
- Avløp felles ledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Avløp felles borehull
- Avløp felles dykkerledning
- Avløp felles kanal
- Avløp felles lufteledning
- Avløp felles overløpsledning
- Avløp felles pumpeledning
- Avløp felles sugeledning
- Avløp felles tunnel
- Avløp felles varerør
- Avløp felles kopling
- Drensledning
- Drens tunnel
- Sigevannsledning
- Prosessavløp fra
- Sigevann drensle
- Sigevann infiltras
- Sigevann overløp

# Lillehammer kommune

Teknisk Forvaltning

Dato: 2025.04.08

Sign: RHO

N

Målestokk

1:500

Lillehammer kommune gjør oppmerksom på at beliggenhet og høyder må opplattes som orienterende.

Lillehammer kommune

# MEGLEROPPLYSNINGER

| **Opplysningene gjelder følgende eiendom:** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr: | **41** | Bruksnr: | **897** | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | Håkon Håkonssons veg 58, Lillehammer. | | | | | | |

# 1810 VANNMÅLER

| | |
|---|---|
| Vannavgift etter måler: | Ja ☒ Nei ☐<br>Hvis Ja må måler avleses |
| Sist avlest:<br>Målestand: | 6/12-2024<br>81 |

| Kommentar: |
|---|

**Lillehammer 8. april 2025**

Med hilsen

Gerd Aasen

Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Pål Thomas Trøseid 55251159
Vår referanse: 3727808/26189846
Bestilling: C3 2025-04-14 (6) 92

Dato
14.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 7325 | 17 | 15.9.1975 | ELEKTRISKE KRAFTLINJER |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3405 LILLEHAMMER | 41 | 245 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1975/7325/17
Uthentet 2025-04-14 10:14



Kvittostempel med kr. 10,- her. den 15/9-75.

ILLEHAMMER ELEKTRISITETSVERK
72.6-ØA/RE

7325 - 15 SEP 1975
Sør-Gudbrandsdal
Sorenskriverembete

# E R K L Æ R I N G

Forsterkning av 20 kV linjen Holme - Skårseth

Undertegnede eier av eiendommen Torbjørn Einar Rye

g.nr. 41 b.nr. 2 gir herved Lillehammer Elektrisitetsverk tillatelse til å forsterke ovennevnte høyspentlinje over sin eiendom.

Det vil bli reist 2 nye tremaster og lagt ned 0 nye barduner. Samtidig vil 1 av de opprinnelige tremaster bli tatt ned.

For de ulemper denne forsterkning måtte medføre, er avtalt en erstatning på kr. 200,- en gang for alle.

Lillehammer den 15.5.1975

Torbjørn Einar Rye
Grunneier.

Gjeo Smidt 21/5 - 1975 AL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Pål Thomas Trøseid 55251159
Vår referanse: 3727810/26189856
Bestilling: C3 2025-04-14 (6) 86

Dato
14.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 955004 | 200 | 30.8.2022 | BESTEMMELSE OM VEG<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3405 LILLEHAMMER | 41 | 245 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Skjøte[1)]

Innsenders navn: Kringsjåvegen 188 AS
Adresse: v/Hans Petter Brunland, Anton Schjøgate 3
Postnr.: 0454 Poststed: Oslo
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 915148999 Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 955004 Tinglyst: 30.08.2022
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)[2)]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3405 | Lillehammer | 41 | 897 | | | |

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis. Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

**2. Kjøpesum**

kr 0

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☒ 8 Annet

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte**

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]**

kr 2 273 000

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr./Org.nr.[4)] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 120691 [redacted] | Vu Thanh Huynh | 1/2 |
| 010791 [redacted] | Emilie Brevik | 1/2 |

**5. Til**

| Fødselsnr./Org.nr.[4)] | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| 915148999 | Kringsjåvegen 188 AS | ☐ Ja ☐ Nei | 1/1 |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommene gnr/bnr 41/897 og 41/245 har felles veg i eiendomsgrensen mellom eiendommene med delt vedlikeholdts- og driftsansvar, jf. vedlagt kartskisse. Denne bestemmelse skal tinglyses på 41/897 og 41/245.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 15/8-22 | Emilie Brevik / Vu Thanh Huynh |

Kopi godkjent
ADVOKATFIRMAET
TINGLAUG ANS
Org.nr. 984 354 - 2602 LILLEHAMMER

| Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) |
|---|
| |

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon** [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

| Dato | Sted | |
|---|---|---|
| | | |
| Kjøpers/erververs underskrift | | Gjenta med blokkbokstaver |
| | | |

**8. Erklæring om sivilstand mv.** [6]

**1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?**

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

**2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**

☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(e) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

| Dato | Sted | |
|---|---|---|
| | Lillehammer | |
| Utsteders underskrift [7] | | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver |
| Vu Thanh Huynh<br>Emilie Brevik | | Vu Thanh Huynh<br>Emilie Brevik |

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| | Eivind Bjøralt<br>ADVOKAT<br>MØTERETT FOR HØYESTERETT<br>POSTBOKS 354, N-2602 LILLEHAMMER |
| Adresse | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| | |
| Adresse | |

| Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| | |

**10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver** [7]

**1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

**2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

**3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

| Sted, dato | | |
|---|---|---|
| Fødselsnr /Org nr | **Underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver |
| | | |

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

[6] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

| 1 Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| Adresse | |
| 2 Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| Adresse | |

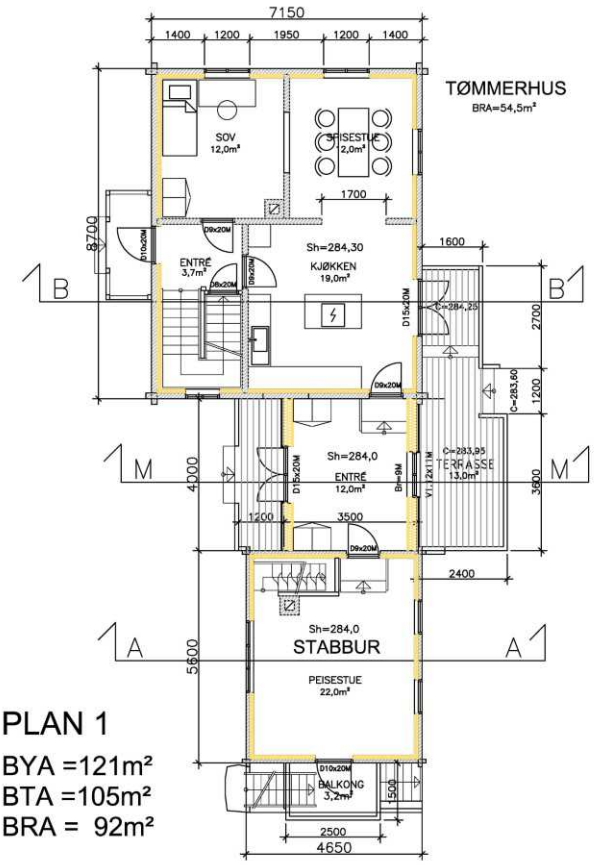
**Noter:**

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret blir innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntak av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www kartverket.no/dokumentavgift
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| | |

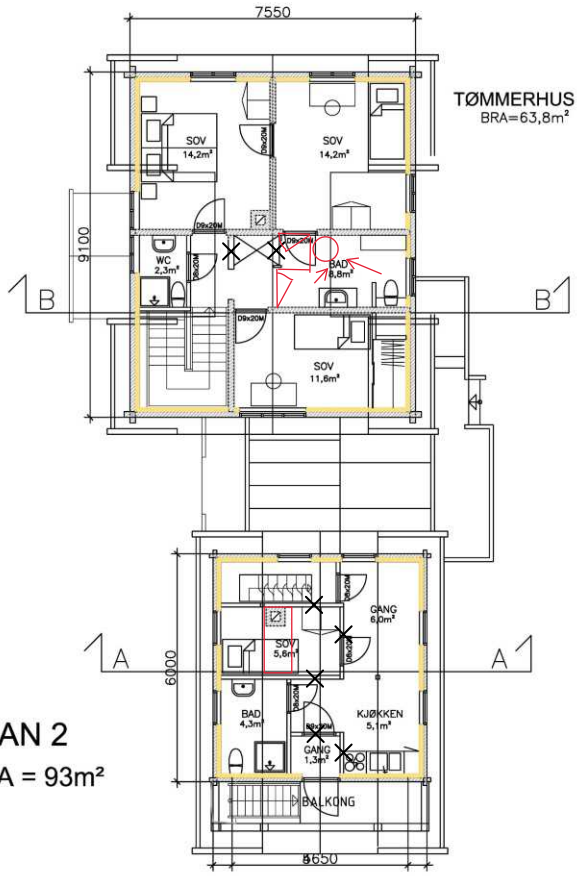
VEDLEG T:L T:NGLYS SKJØTE
VEDR VEIRETT.
12/8-22
Endre Pettersen






PLAN 1

BYA =121m²
BTA =105m²
BRA = 92m²




PLAN 2

BRA = 93m²

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| mesna arkitekter as<br>Elvegt. 19, 2609 Lillehammer<br>T: 61 05 99 55 Mob: 90 12 19 57<br>E-post: linderud@hotmail.com | TØMMERHUS og STABBUR<br>PLAN 1 og 2<br>Korr. høyder<br>Endret mellombygg, tak over inngang | 05.05.2023.<br>19.03.2024. | DOKUMENTASJONSTEGNING<br>ARBEIDSTEGNING<br>ANBUDSTEGNING<br>ANMELDELSETEGNING<br>FORELØPIG TEGNING<br>Lay-out | Tittel.<br>41/897–H. Håkonssons veg 58<br>Tegn. ASL-PLAN1-2-100 Kontr. - Sign. - | DAK GL<br>Saksnr. | Mål 1:100<br>Dato 19.11.2021.<br>Tegn.nr. A–101<br>Filnavn HH 58–tømmerhus |







mesna arkitekter as
Elvegt. 19, 2609 Lillehammer
T: 61 05 99 55 Mob: 90 12 19 57
E-post: linderud@hotmail.com

TØMMERHUS og STABBUR
FASADE nord og sør
Korr. høyder 05.05.2023.
Endret mellombygg, tak over inngang 19.03.2024.

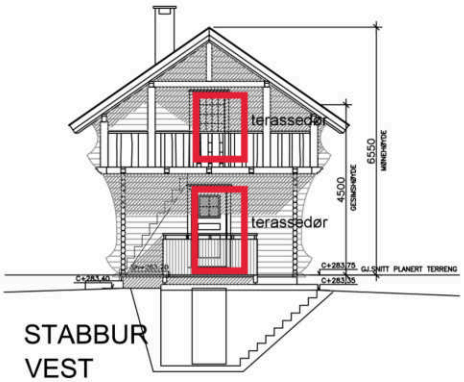
- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSETEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Lay-out

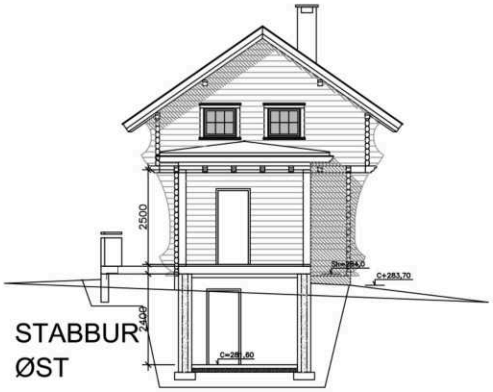
Tittel.
41/897-H. Håkonssons veg 58

Tegn. A3L-fasade-S-N-100 | Kontr. - | Sign. -

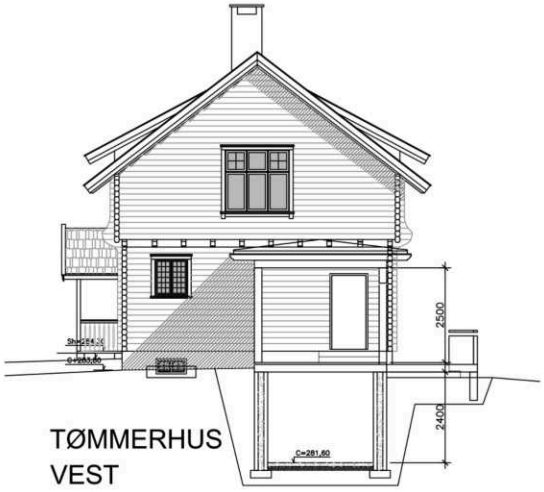
DAK GL
Sakanr.
Mål 1:100
Dato 06.10.2021.
Tegn.nr. A-301
Filnavn HH 58-tømmerhus




STABBUR
VEST




STABBUR
ØST




TØMMERHUS
VEST




TØMMERHUS
ØST

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| mesna arkitekter as<br>Elvegt. 19, 2609 Lillehammer<br>T: 61 05 99 55 Mob: 90 12 19 57<br>E-post: linderud@hotmail.com | TØMMERHUS og STABBUR<br>FASADE øst og vest<br>Korr. høyder 05.05.2023.<br>Endret mellombygg, tak over inngang 19.03.2024. | ▷ DOKUMENTASJONSTEGNING<br>▷ ARBEIDSTEGNING<br>▷ ANBUDSTEGNING<br>▶ ANMELDELSETEGNING<br>▷ FORELØPIG TEGNING<br>Lay-out | Tittel.<br>41/897-H. Håkonssons veg 58<br>Tegn. A3L-fasade-V-Ø-100 Kontr. - Sign. - | DAK GL<br>Sakanr. | Mål 1:100<br>Tegn.nr. A-302<br>Filnavn HH 58-tømmerhus | Dato 19.11.2021. |

# Håkon Håkonssons veg 58

Nabolaget Randgård/Smestad - vurdert av 39 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nordre Ål skole (1-7 kl.)<br>564 elever, 32 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Hammartun skole (1-10 kl.)<br>469 elever, 28 klasser | 6 min<br>2.6 km |
| NTG-U Lillehammer (8-10 kl.)<br>96 elever, 6 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Smestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>289 elever, 16 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lill...<br>201 elever, 7 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Lillehammer vgs - avd. Nord<br>454 elever | 21 min<br>1.7 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Lillehammer Rosenlund Supercharger | 16 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Gamle Kringsjåveg<br>Linje 500 | 1 min<br>0.1 km |
| Lillehammer stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11 | 5 min<br>2.3 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 38 min |

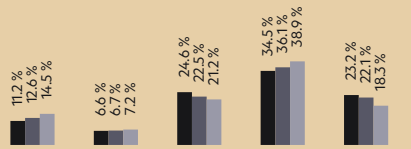
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lillehammer idrettsbarnehage (1-5 å...<br>86 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Holmejordet barnehage (0-5 år)<br>47 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Skårsetlia naturbarnehage (1-5 år)<br>49 barn | 12 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Stampa | 10 min |
| Rema 1000 Helleberg | 15 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Randgård/Smestad | 1 433 | 1 061 |
| Lillehammer | 24 139 | 13 949 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 84/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 76/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

## SPORT

| | |
|---|---|
| Holmejordet balløkke | 8 min |
| Gjørtlervegen balløkke | 6 min |
| EVO Lillehammer | 16 min |
| Friskis & Svettis Lillehammer | 17 min |

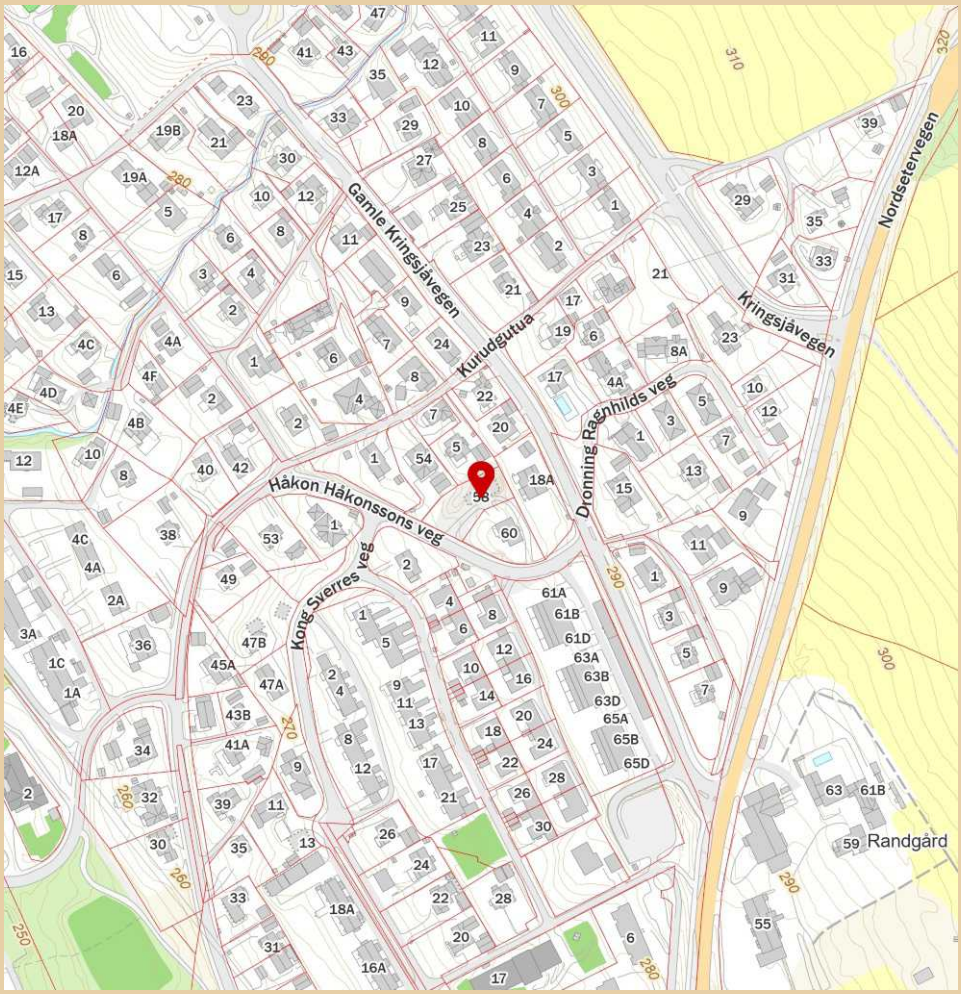
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# 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 Håkonssons veg 58, 2618 Lillehammer
Gnr. 41, Bnr. 897, Lillehammer kommune.

**Oppdragsnummer:**
55251159


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillehammer

**Saksbehandler:** Pål Thomas Trøseid

**Telefon / Mobil:** 61 26 63 60 / 951 57 082

**E-post:** pal.thomas.troseid@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.

---