PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BØSLIA 232

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysningre fra Gausdal kommune

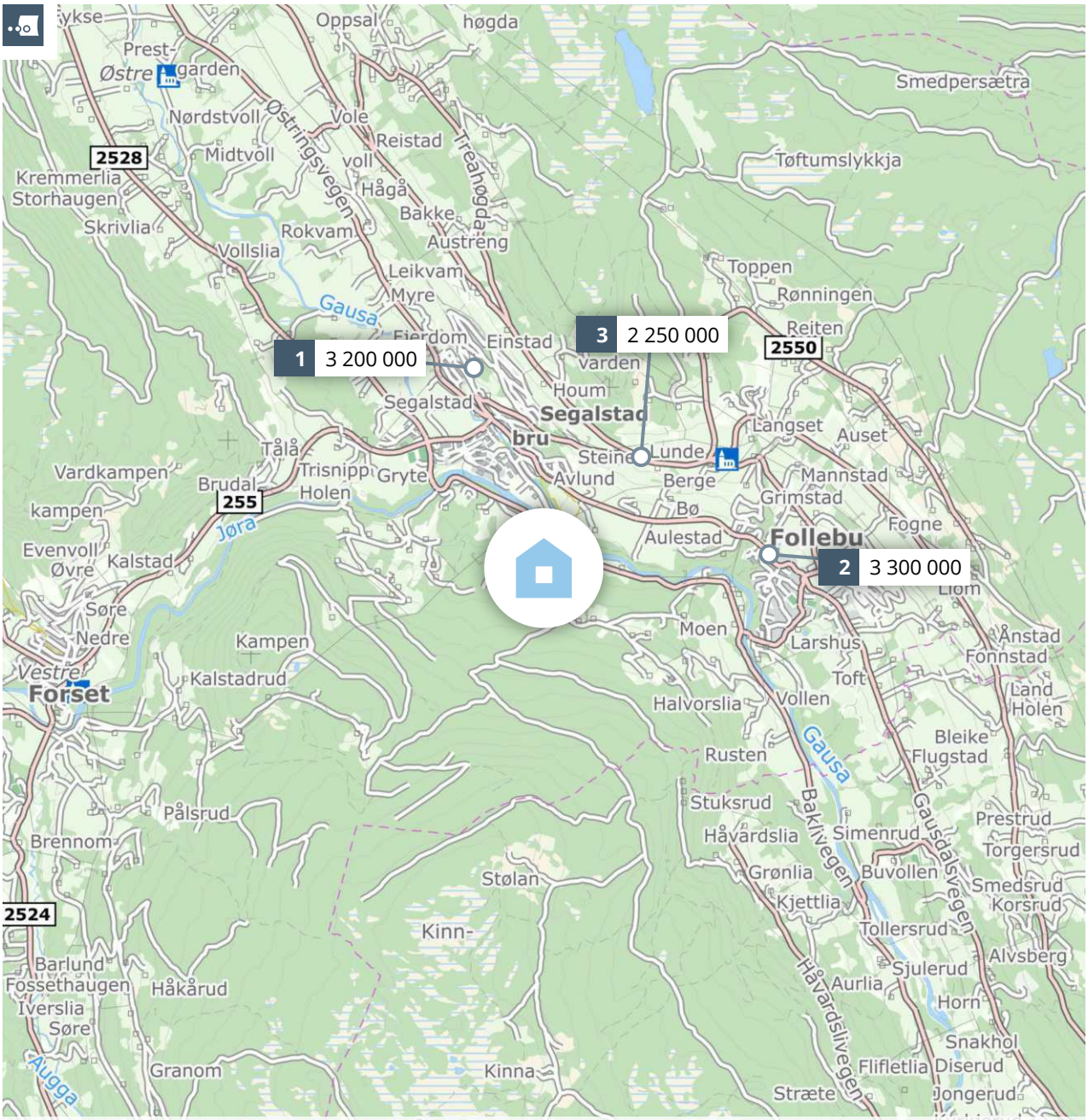
Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BØSLIA 232

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 27.11.2025

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: Cato R. Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bøslia 232, 2656 FOLLEBU

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 145 BNR 35 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3441 GAUSDAL GRUNNKRETS FOLLEBU 3

Verdivurdert til

2 490 000

-	2 490 000	13 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	180 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 364 m²	
Byggeår					1976	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørndalsvegen 13 144 m² 1979 1 331 m² 3 sov	11.03.2025	3 000 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**22 222**
2 Holsmarken 6 179 m² 1954 1 003 m² 3 sov	01.04.2025	3 450 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**18 436**
3 Øverbygdsvegen 1335 209 m² 1950 2 608 m² 6 sov	30.06.2018	2 390 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**10 766**

Eiendommen ligger i et område med spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer. Meget barnevennlig område uten vesentlig trafikk. Kun 4 km til butikker, bensinstasjon mm i Follebu sentrum. Nærhet til mange fritidstilbud med bl.a. fotballbane, lekeplasser og flotte fiskemuligheter i Gausa. Kun 4 km til Segalstad Bru med butikker, videregående skole, kommuneadministrasjon mm. Østvendt lett skrående og noe terrassert tomt opparbeidet med plenarealer, trær og annen beplantning.

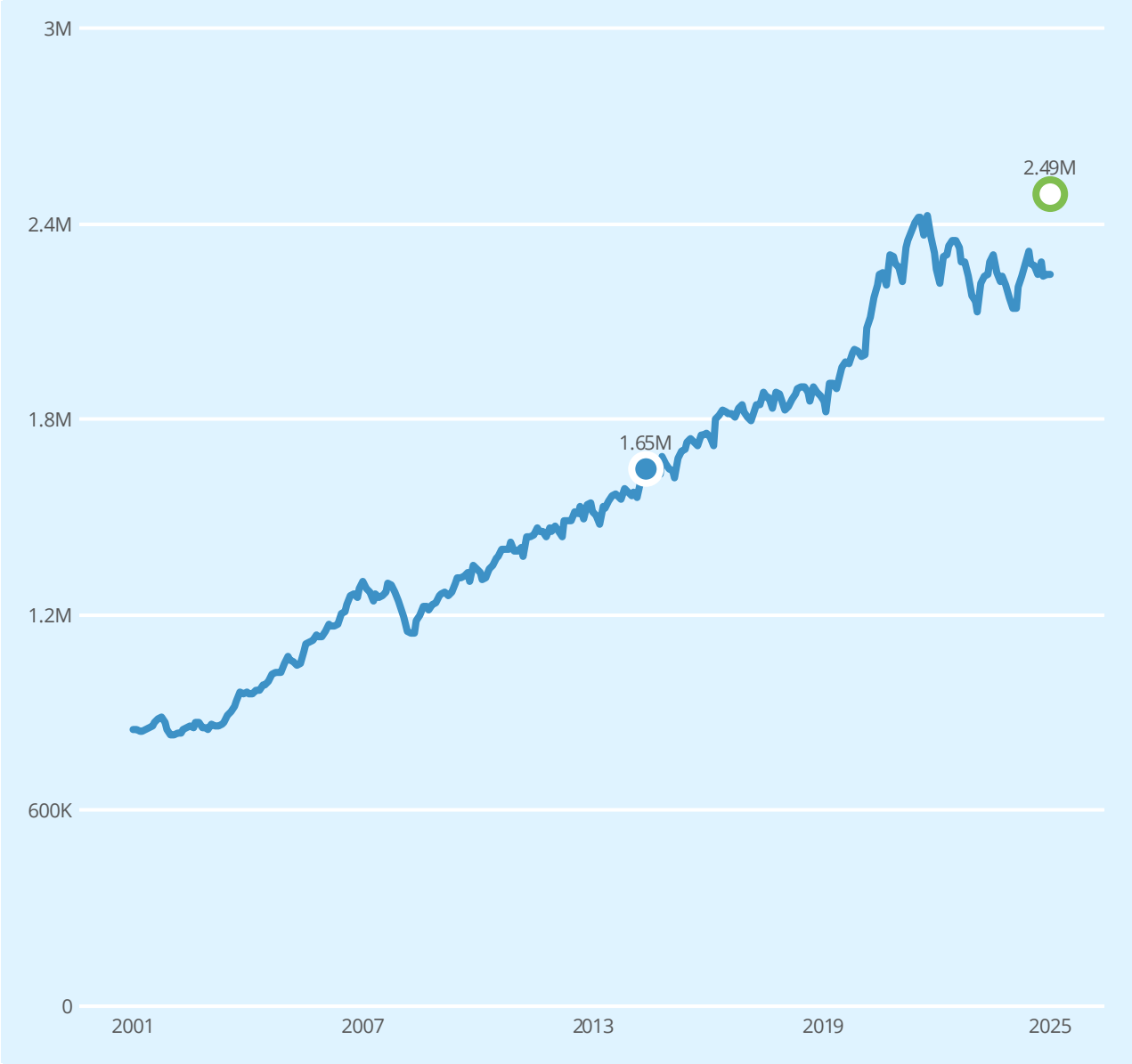
Boligen er en klassisk enebolig fra 70-tallet med planløsning over to etasjeplan. Inneholder følgende:
1. etasje:
Entre, Gang, Bod, Bad/wc, Kjøkken, Stue/spisestue, 2 soverom
Underetasje:
Trapperom, Wc-rom, 2 Boder, Vaskerom, 2 innredede rom (ikke byggemeldt), Entre

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 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.02.2015	03.03.2015	18.03.2015	1 250 000	1 650 000	0	1 650 000	2
05.06.2002		05.06.2002	-	103 395	-	103 395	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

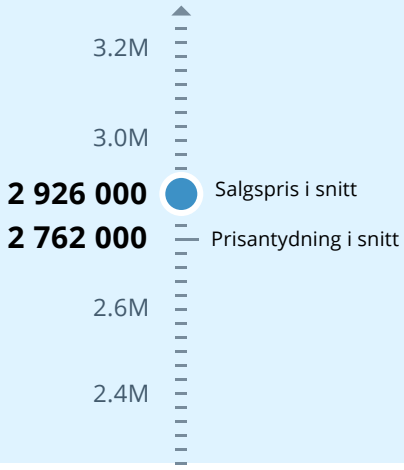
3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 2656 FOLLEBU nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 2656 FOLLEBU siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

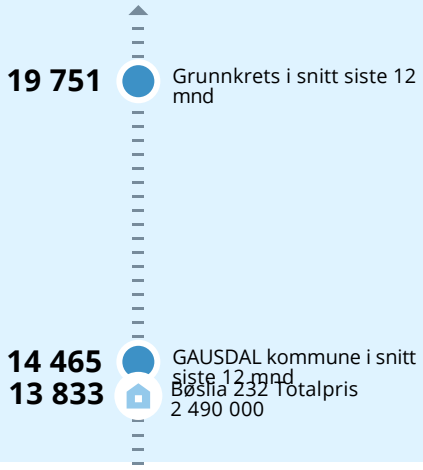


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Bøslia 232 , 2656 FOLLEBU
GAUSDAL kommune
gnr. 145, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 14.10.2025 **Rapportdato:** 04.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20052-1934 **Referansenummer:** ZS1520

Autorisert foretak: Sandvoll Takst AS

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.

Sandvoll Takst AS

Taksering

Rapportansvarlig

Lars Erik Sandvoll

Uavhengig Takstingeniør

le@sandvolltakst.no

990 04 045

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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand mtp alder og det som ble registrert skyldes hovedsaklig normal elde- og bruksslitasje. I tillegg bemerkes noe manglende vedlikehold og en del avvik som kommer frem i rapporten. Videre anbefales det å lese hele rapporten. Under følger noen sider med oppsummert beskrivelse og avvik. For en mer detaljert beskrivelse, se teksten som begynner etter denne oppsummeringen under tittelen "Tilstandsrapport".

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Ingen stige.
Lakkert/plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Inspiser fra luke, ikke gulv på loftet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt trevinduer med koblet glass i underetasje/kjeller.
Bygningen har malte hovedytterdører.

Terrassen og utvendig trapp er oppført i treverk.
Terrassen er på ca. 54 kvm.
Det er et takoverbygg på deler av terrassen, oppført i treverk med sperrer og plasttak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Deler av kjelleren er uinnredet.
Innvendig er det gulv av fliser.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovner.
Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på utforet vegg.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32.6.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skadedyr, mus.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet e.l. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 90 mm på grunn av gulvoppkant mot dørterskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har hatt oppkobling for vaskemaskin, men dette er koblet bort.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på veggers tilliggende konstruksjon.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Dette bør skaffes i henhold til gjeldende krav.
Nytt bad fra 2015, utført av fagkyndig bedrift.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10–15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 50 mm.
Det er 2 stk plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med servant, speil, belysning, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med en kum. Det er integrert kjøleskap og plass til oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Anlegget er ikke et lukket rør-i-rør-system.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 63A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme.
Det er registrert brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1976.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Opparbeidet tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.
Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1976.
Selger opplyste:

Beskrivelse av eiendommen

Jeg kjenner ikke til noen feil eller mangler ved septiktanken.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik i plassering av vinduer på to veggflater i stuen.

Overbygget inngangsparti på nedsiden er ikke tegnet inn.

Takoverbygg, levegg og terrasse er ikke tegnet inn. Terrassen med tilhørende takoverbygg og levegg må avklares med kommunen for å vurdere om tiltakene er søknadspliktige.

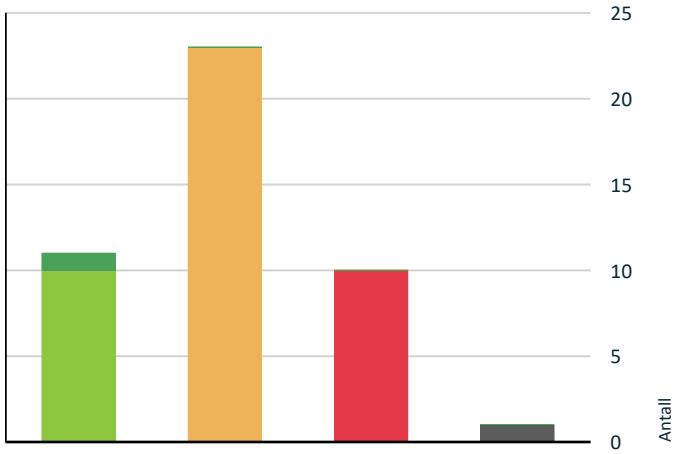
Planløsningen i kjelleren er endret og fremstår nå som innredet. Endret planløsning i kjelleren vil normalt kreve søknad om bruksendring.

Kontakt kommunen for info/avklaring.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

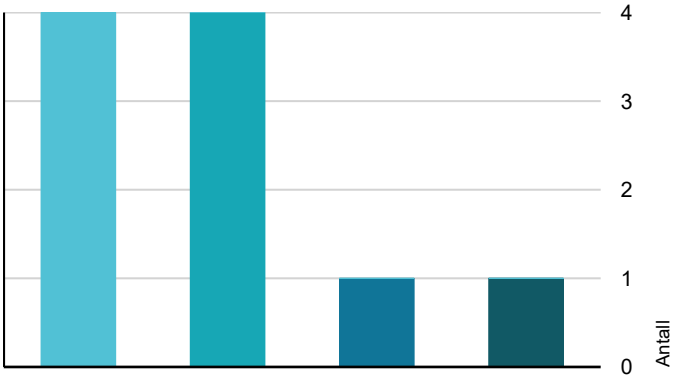
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Opplysninger om bygningens alder, utførte arbeider, utførende parter og tidspunkt for tiltak er gitt av selger, eventuelt supplert med informasjon hentet fra tidligere salgsoppgaver dersom slik foreligger, samt tilgjengelig dokumentasjon.
Den ferdige rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk, og opplysningene legges til grunn for vurderingene i rapporten så langt de lar seg kontrollere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avflassing i forbindelse med vindskibord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avflassing ved vindskibord bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialet og redusere risikoen for fuktskader eller råte.
Det anbefales å undersøke omfanget nærmere og utføre nødvendig vedlikehold for å sikre takets funksjon og levetid.

TG 2 Nedløp og beslag

Lakkert/plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er påvist andre avvik:

Det er betydelig avflassing på pipebeslaget, noe som kan redusere beskyttelsen mot fukt og korrosjon. Dette bør utbedres for å sikre tilstrekkelig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Pipebeslaget bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre avflassing og sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning.
Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende musesperre er økt risiko for skadedyrangrep, som kan føre til skader på isolasjon og bygningsmaterialer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Inspiser fra luke, ikke gulv på loftet.

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

Det er tette spalter i raftet, noe som begrenser ventilasjonen i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres ved å åpne tette spalter i raft, for å redusere risikoen for fuktskader, kondens og muggdannelse i takkonstruksjonen.







TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt trevinduer med koblet glass i underetasje/kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Omrammingsbord/kledning ligger tett ned mot vannbrettbeslag.
Flere vinduer er vanskelige å åpne. Noen er malt fast.
Det er slitasje på koblede glass utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Vinduer må justeres.

Omrammingsbord og kledning bør justeres slik at det er tilstrekkelig klaring mot vannbrettbeslag for å hindre fuktopptak og råteskader.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller malt fast bør utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere skade.

Slitasje på koblede glass utvendig bør utbedres for å forhindre forringelse av vinduene og redusert isolasjonsevne.

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen og utvendig trapp er oppført i treverk.
Terrassen er på ca. 54 kvm.
Det er et takoverbygg på deler av terrassen, oppført i treverk med sperrer og plasttak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Det er noe manglende vedlikehold, og det er mye algerester på terrassen.
Det er skade på et trappetrinn.
Liggende lekter/spiler har for stor glippe. Disse skal være så tette at barn ikke kan klatre gjennom eller oppover.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Andre tiltak:

Lektene bør justeres, eller det bør monteres tetting på innsiden for å hindre klatring.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn, samt for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.
Skade på trappetrinnet bør utbedres for å unngå snublefare og ytterligere forringelse.
Det anbefales også å fjerne algerester og utføre nødvendig vedlikehold for å forhindre råte og forlenge levetiden på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Deler av kjelleren er uinnredet.

TG 2 Overflater - 2

Innvendig er det gulv av fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en sprekt flis i entreen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekt flis bør skiftes ut for å unngå videre oppsprekking og redusert funksjon eller estetikk. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på gulvet og økt risiko for fuktinntrengning.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot grunn.

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

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell i stuen. Det er utført stikkprøvekontroller i stue, kjøkken, gang og soverom. Det er også registrert ujevnheter som er under det som regnes som avvik i henhold til gjeldende standard.

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

Det bør vurderes om høydeforskjellene har praktisk betydning for bruk av rommene.
Konsekvensen av slike avvik kan være redusert komfort, utfordringer med innredning og mulig økt slitasje på gulv.
Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig dersom det oppdages økte skjevheter over tid.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Manglende radonmåling og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan gi økt helserisiko, spesielt risiko for lungekreft.



Aktsomhetskart radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er kledd inn, og pipevanger er derfor ikke synlige for inspeksjon.
Det er mindre enn 30 cm til brennbart materiale foran ildstedet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør gjennomføres branntilsyn for å vurdere sikkerheten rundt pipe og ildsted.

Manglende ildfast plate under sotluke/feieluke og foran ildstedet bør utbedres for å redusere risikoen for brannspredning.

Innkledning av pipe og for liten avstand til brennbart materiale foran ildstedet medfører økt fare for brann, og tiltak bør iverksettes for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000









TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på utforet vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32.6.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er benyttet fuktsperre i veggen, noe som hindrer naturlig uttørking og har ført til begynnende råtedannelse som følge av innestengt fuktbelastning over tid.

Det er synlig påbegynt råte i veggen.

Konsekvens/tiltak

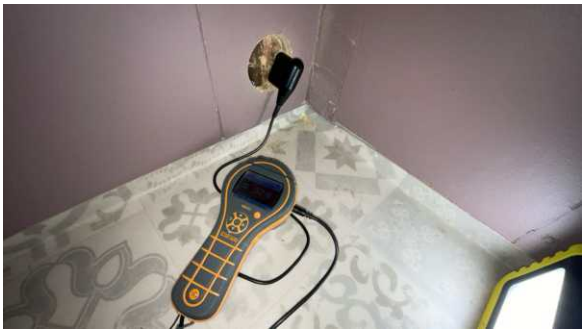
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukt- og råteskadene, samt fjerne og erstatte skadet treverk.
Videre bør det vurderes å forbedre drenering og ventilasjon for å redusere fuktbelastningen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, muggvekst og skade på konstruksjonen, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Fuktsøk i vegg



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg for å redusere risikoen for fallulykker og for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan medføre at dørene ikke lukker ordentlig, subber mot karm eller får redusert levetid.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr, mus.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert muselort på loftet, og det er ikke etablert musesperre i forbindelse med kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus kan komme inn i boligen, samt fjerne eksisterende muselort på loftet.
Manglende musesperre og tilstedeværelse av muselort øker risikoen for skader på isolasjon og konstruksjon, samt helsefare for beboere.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skjulte skader.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet e.l. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
• Tapetskjøter er ikke tette

Det er registrert svertesopp på og i vegg. Se punkt om hulltaking for nærmere informasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres grundig utbedring av vegger med svertesopp og fukt-/råteskader for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for helseskadelige forhold.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 90 mm på grunn av gulvoppkant mot dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon for badet, noe som medfører usikkerhet rundt utførelse og materialvalg.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for at membran og sluk har begrenset effekt, og at det kan oppstå lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Membran og sluk bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.





Plastsluk



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Rommet har hatt oppkobling for vaskemaskin, men dette er koblet bort.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Ventilen i himlingen er fastlåst og lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

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

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Ventilen i himlingen bør utbedres slik at den fungerer som forutsatt.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse i våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i nederst på veggers tilliggende konstruksjon. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er synlig svertesopp på overflatene utenpå veggen på kjøkkenet og inne i veggen. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier, noe som indikerer at dette er en eldre skade.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas en grundigere undersøkelse av omfanget av svertesopp, og vegger med svertesopp bør vaskes grundig eller eventuelt byttes ut. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre spredning av sopp, forringelse av inneklimaet og mulig skade på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktsøk i vegg.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Dette bør skaffes i henhold til gjeldende krav.
Nytt bad fra 2015, utført av fagkyndig bedrift.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Platene på veggen i dusjhjørnet må byttes, da fukt har trukket inn i platene slik at de har svellet ut, og en skjøt har også sviktet.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for videre fuktskader, muggdannelse og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svelling i veggplatene



Forhøyde fuktverdier



Svelling i veggplatene



Svelling i veggplatene

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10–15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 50 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforholdet utenfor dusjnisjen er under kravet som gjaldt på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene utenfor dusjnisjen, for å redusere risikoen for vannansamling og eventuelle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



Plastsluk



Plastsluk

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speil, belysning, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Toalettsisternen slutter ikke å renne.
Det er noe ufagmessig gjennomføring for vannrørene i innredningen, men dette er fuget tett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å få utført service av rørlegger for å utbedre den rennende toalettsisternen og kontrollere gjennomføringen for vannrørene.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til unødvendig vannforbruk, økte kostnader og risiko for fuktskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.

Tilstandsrapport



Funksjonstest

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Målt tørre verdier.



Fuktsøk i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med en kum. Det er integrert kjøleskap og plass til oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler lufterist i sokkelen i forbindelse med det integrerte kjøleskapet.
Det er påvist svertesopp på veggen bak der oppvaskmaskinen kan plasseres. Det ble ikke registrert utslag ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres lufterist i sokkelen ved det integrerte kjøleskapet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå overoppheting av kjøleskapet.

Svertesopp på veggen bak oppvaskmaskin bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør undersøkes nærmere for å hindre videre vekst og redusere risiko for inneklimaproblemer.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren starter, men knappene holder seg ikke inne og forblir ikke på.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilatoren bør kontrolleres og utbedres av kvalifisert fagperson, slik at knappene fungerer som de skal.
Konsekvensen av manglende utbedring er redusert funksjon på ventilatoren, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og opphopning av matos i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Funksjonstest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Anlegget er ikke et lukket rør-i-rør-system.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader på omkringliggende materialer.

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring/overbelastningsvern: 63A.
Elektrisk oppvarming:
Gulvvarme.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1976 Mens jeg har bodd her er det nytt anlegg i stueen og soverommet i kjelleren, samt badet i 1. etasje.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Stue og soverom i kjeller, samt badet i 1. etasje, har nytt elektrisk anlegg utført av elektriker. Resten av huset har trolig det opprinnelige anlegget (i alle fall fra før 2015 da jeg kjøpte eiendommen). Alt elektrisk arbeid som er utført etter at jeg overtok, er gjort av autoriserte elektrikere. Jeg kan ikke svare for hva som eventuelt ble gjort før jeg kjøpte huset.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-fagmann.



Sikringsskap er plassert i kjelleretasjen.

TG 3 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.

Det er registrert brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen vasler sentralt i 1. etasje, denne er demontert.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

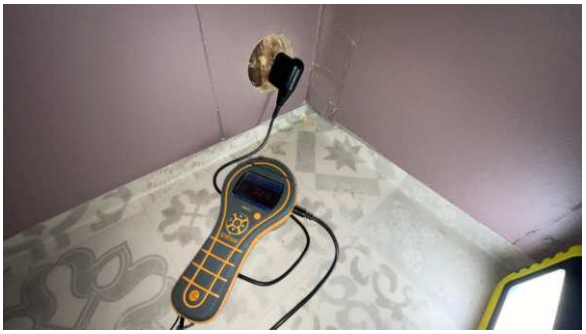
Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Drenering og utvendig fuktsikring bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader i kjeller og på grunnmur, samt forringelse av bygningskonstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert noe rust og sprekker i murpussen på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser og rust i murpussen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av grunnmuren, noe som kan føre til redusert bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 3 Terrengforhold

Opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
• Det er påvist andre avvik:

Selger opplyser at det for omtrent 8 år siden kom vann inn i kjelleren gjennom et vindu. Det ble da gravd en renne under verandaen, og etter dette har det ikke vært tilsvarende hendelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Selv om det er etablert en renne under terrassen, kan dagens løsning være utilstrekkelig ved kraftig nedbør eller flom. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av grøften for å sikre at den fungerer etter hensikten.

Pga usikkerhet til rennen og om denne holder over tid, bør det derfor gjennomføres terrengjustering slik at terrenget heller bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fukt- og vannskader på bygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønn for å sikre at vannet er trygt å bruke.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger, bør det gjennomføres en tilstandsvurdering for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på ledningene er økt risiko for dårlig vannkvalitet, lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

Tilstandsrapport





TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1976.
Selger opplyste:
Jeg kjenner ikke til noen feil eller mangler ved septiktanken.

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

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

Det må påregnes at eldre anlegg vil få krav fra kommunen om utbedring eller oppgradering.
Konsekvensen av å ikke oppgradere et gammelt anlegg kan være økt risiko for funksjonssvikt og forurensning, noe som kan medføre pålegg fra myndighetene og eventuelle kostnader for utbedring.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamentering:
Ringmur og støpt plate.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk med utvendig kledning.

Takkonstruksjon:
Saltak bygget opp med plassbygde takstoler.
Taktekking av bølgeblikkplater og glassfiber.

Bygget er ikke vurdert. I forbindelse med beskrivelsen og oppmålingen ble det observert kraftige tegn til manglende vedlikehold, slitasje og skjevheter. Det var også synlig råte i veggen og svillen og sprekker i mur og støpt plate.
Det anbefales derfor at bygget vurderes nærmere av kjøper, gjerne med utførende tømrer e.l. En kjøper må påregne behov for ytterligere kontroll, vedlikehold og mye kostnader. Bør vurdere riving for å sette opp nytt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

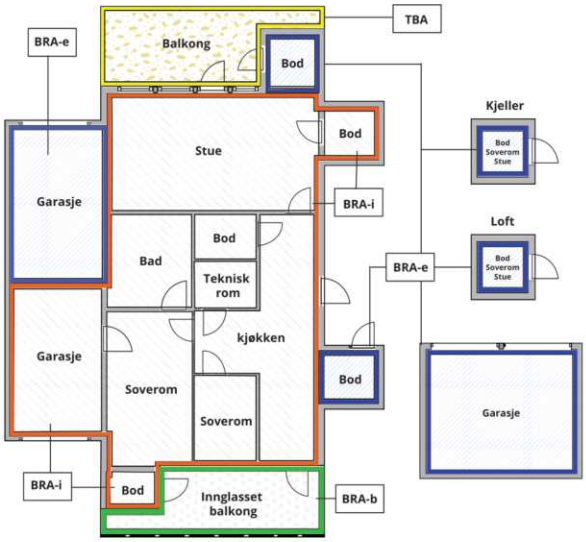
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	96			96	
Underetasje	84			84	
SUM	**180**				
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, vaskerom, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, trapperom		
Underetasje	Vindfang, stue, soverom, bod, bod 2, bod 3, bod 4/arbeidsrom		

Kommentar

Soverommene i 1. etasje er på ca 9,5 kvm og 12,5 kvm.
Soverommet i underetasjen er på ca 12,2 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik i plassering av vinduer på to veggflater i stuen.

Overbygget inngangsparti på nedsiden er ikke tegnet inn.

Takoverbygg, levegg og terrasse er ikke tegnet inn. Terrassen med tilhørende takoverbygg og levegg må avklares med kommunen for å vurdere om tiltakene er søknadspliktige.

Planløsningen i kjelleren er endret og fremstår nå som innredet. Endret planløsning i kjelleren vil normalt kreve søknad om bruksendring.

Kontakt kommunen for info/avklaring.

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: Se info i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport med bod

Romfordeling

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

Kommentar

Carport og bod i åpen løsning på ca 37 kvm.

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	164	16
Carport med bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Lars Erik Sandvoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	145	35		0	1364 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bøslia 232

Hjemmelshaver
Grimstad Isabel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig område i Bøslia i Follebu med landlige omgivelser. Kort avstand til Follebu sentrum med barnehage, skole, dagligvare og servicetilbud. Gode tur- og friluftsmuligheter i nærområdet sommer som vinter, og ca. 15 minutters kjøring til Lillehammer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

LNFR areal.

Om tomten

Opparbeidet tomt.
Det er ikke fremlagt opplysninger om nedgravd oljetank.

Tinglyste/andre forhold

Ingen grunnboksutskrift rekvirert. For eventuelle heftelser eller servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som fremlegges ved salg. Det er ikke opplyst om evt heftelser eller servitutter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.10.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	20.10.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	20.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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.

Sandvoll Takst AS
Steinvegen 16
2615 LILLEHAMMER

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/ZS1520

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 skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251430

Selger 1 navn
Isabel Grimstad

Gateadresse
Bøslia 232

Poststed	Postnr
FOLLEBU	2656

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank1

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251430

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektrisk og rør
Arbeid utført av	Agn-Skogvang

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt er nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hadde vann inn i kjelleren for 8år siden ca. Kom inn vinduet men ble gravet en renne under verandaen og etter det har det ikke skjedd igjen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk i kjelleren, badet, sikringskap.
Arbeid utført av	Ola Wedum og Skogvang

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251430

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygd ny terrasse. Satt på nytt tak

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt usikker men endret planløsningen i kjelleren.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251430

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251430

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

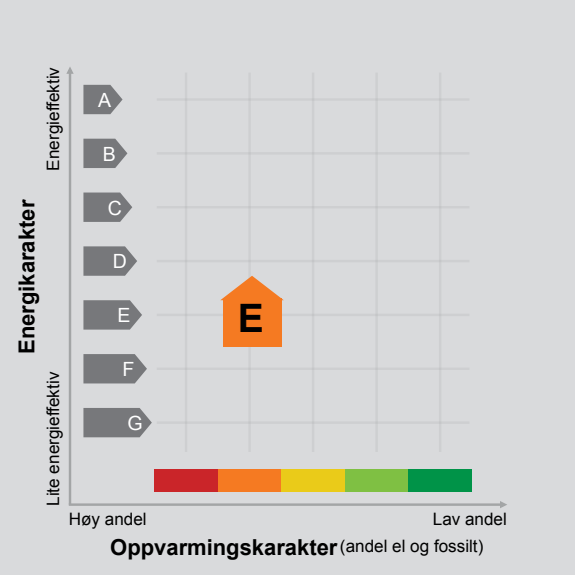
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Isabel Grimstad	c226d3d9177d858fba537 dc79802d48d6fee2d06	18.10.2025 10:17:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251430

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Bøslia 232
Postnummer	2656
Sted	FOLLEBU
Kommunenavn	Gausdal
Gårdsnummer	145
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	156822973
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184066
Dato	26.10.2025



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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- 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	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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 utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 21: 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.

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 145 Bnr 35 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER , LEGALPANT:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale avgifter er:		14 216,55 inkl mva
Hvor mange terminer faktureres avgiftene:		4
Det årlige beløpet inneholder følgende avgifter:		
Vann : Abonnement og forbruk:		
Avløp: Abonnement og forbruk:		
Tømming av slamavskiller	x	
Renovasjon:	x	
Brannsyn, feiing:	x	
Eiendomsskatt:	x	
Vannmålerleie:		

INFORMASJON OG LEGALPANT:

Ventes det endringer i avgiftene kommende år:	Nei		Ja	
	Dersom ja spesifiseres ca beløp og hvilke avgift:			
Foreligger det restanse beløp på kommunale avgifter:	Nei		Ja	x
	Dersom ja spesifiseres beløp:			
	7710,53 kr			

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen. Informasjon om vannmåler, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp, og om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg gjennom Infoland.

Evt andre kommentarer: 4. kvartal har forfall 20.11.2025

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 16.10.2025

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 145 Bnr 35 Fnr _____ Snr _____

KONSESJONSOPPLYSNINGER:

Konsesjonsopplysninger		Kommentarer:
Det kreves konsesjon for kjøp		
Det kreves egenerklæring om konsesjonsfrihet på grønt skjema		
Det kreves ikke konsesjon eller egenerklæring	x	

Boenheter			Kommentarer:
Det er registrert og godkjent 1 enhet på etterspurte eiendom/feste/seksjon:	Ja		
Det er registrert flere enheter på etterspurte eiendom/seksjon/feste som er godkjent og kan benyttes til utleie :	Ja	Ant. Enheter :	

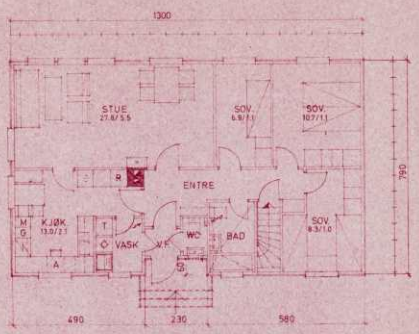
(Kopi av gjeldende plan med bestemmelser, samt informasjon om reguleringsformålet kan bestilles i annen vare i Infoland, og medfølger i generell eiendomsmeglerpakke)

Med hilsen
For Gausdal Kommune

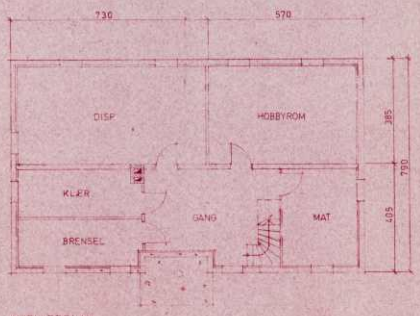
Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 13.10.2025

ENEBOLIG MED VANLIG KJELLER
FOR FLAT TOMT
LEIEAREAL: 94.8 M²

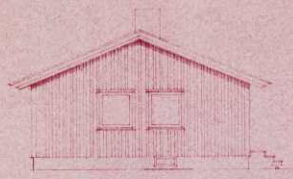
TYPE MH 63÷



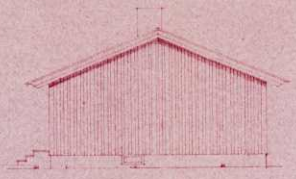
PLAN 1. ETASJE



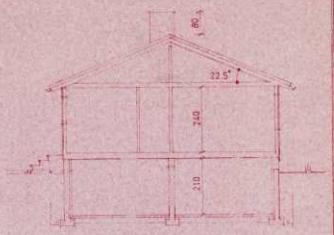
KJELLERPLAN



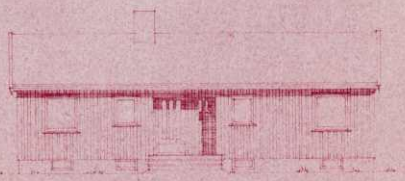
FASADE NORD-VEST



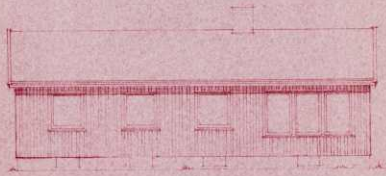
FASADE SYD-ØST



SNITT



FASADE SYD-VEST



FASADE NORD-ØST

KORRIGERT

BJØRGER SKOG
2620 FÅLLEBU

BN 3210 BL 9

DATO 19.1.76

ENEBOLIG. TYPE MH 63÷

MÅL 1 100

PLANER, SNITT OG FASADER

HUSBANKENS REG NR.
017-73

BØNDENES BYGNINGSKONTOR - OSLO

REGISTRERT 24.1.1973

ORIENTERING
HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANGEN MOT NORD-ØST



—— = DET IDEELLE TERRENG
- - - = TOMTENS NATURLIGE TERRENG

TEGNINGENE MÅ FØLGES
VENNLIGST UNDERRETT KONTORET
HVIS FORANDRINGER ØNSKES

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gottenborg, Follebu	145/14			

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig	19/3-76	dato 27/4-76. sak 119/76.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Birger Skog	2620. Follebu.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Byggeherren		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Erland Husdalslien	2622. Gausa.	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Dette arbeid må være fullført innen

Segalstad Bru den 23/11-76.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

For Olav Klophus bygningssjef
Bygningskontrolør.

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

GAUSDAL KOMMUNE
Offensiv og spennende

Teknisk enhet

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 145 Bnr 35 Fnr _____ Snr _____

TILKNYTNING / OPPLYSNINGER OM VANN OG KLOAKK FOR EIENDOMMEN:

OFFENTLIG VANN OG AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann:	Nei: x	Ja:
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp:	Nei: x	Ja:
Eiendommen har installert vannmåler:	Nei: x	Ja:

DERSOM EIENDOMMEN IKKE ER TILKNYTTET OFFENTLIG VANN OG AVLØP:

Har eiendommen mottatt utslippstillatelse	Nei:		Ja:	x		
Har kommunen kart over plassering av avløpsanlegget:	Nei:	x	Ja:		Dersom ja vedlegges kopi av kartet.	
Foreligger det opplysninger om eiendommens avløp er tett tank eller synkekum og infiltrasjonsgrøfter.	Nei:		Ja:	X	Beskriv:	Slamavskiller
Har eiendommen fått pålegg om utbedring av eksisterende avløpsanlegg.	Nei:	x	Ja:		Vet ikke:	
Har eiendommen fått mulighet til å tilknytte seg offentlig vann og avløp:	Nei:	x	Ja:		Vet ikke:	

Evt tilleggsopplysninger om vann og avløp for eiendommen:	

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp evt om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg ved henvendelse i Infoland.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 13.10.2025

Gausdal kommune
Teknisk enhet
2651 Østre Gausdal

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 145 Bnr 35 Fnr _____ Snr _____

Opplysninger om veg og avkjørsel til eiendommen:

Eiendommen har avkjørsel fra følgende veg:	Navn:	Bøslia				
Vegen er	Privat veg		x			
	Fylkesveg					
	Kommunal veg					
	Riksveg					
Er avkjøringstillatelse gitt	Ja		Nei		Vet ikke	
Er det gitt noen dispensasjoner for eiendommen i forhold til veg, som evt medfører forbehold/ krav el:	Ja		Nei		Beskrivelse	

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 13.10.2025

Sak 119/76. Birger Skog, Follebu - Byggemelding på bolig på eiendommen "Gottenborg" gnr. 145, bnr. 14 i Follebu.

Bygningssjefens saksframlegg:

Byggemeldingen omfatter bolig i en etg. med kjeller.
Overetg. er foreslått innredet med stue, kjøkken, tre soverom, vaskerom, bad, wc, entre og vindfang.
Kjelleretg. er foreslått innredet med gang, matbod, vedbod, klæsbod, hobbyrom og et disponibelt rom.
Vannforsyning skal skaffes fra egen brønn.
Det skal installeres vannklosett. Kloakkavløpet skal spres på egen grunn i en avstand av minst 50 m. fra bekk. Grunnen i området ansees skikket til spredning av kloakk.
Erland Musdalslien har søkt om ansvarsrett for hele byggearbeidet.

Forslag til v e d t a k :

Under forutsetning av at jordmyndighetene gir samtykke til omdisponering av grunn og med forbehold om Gausdal Helserådss samtykke godkjennes byggemelding med tegninger i samsvar med bestemmelsene i bygningsloven av 18. juni 1965 og senere endringer og i samsvar med gjeldende byggeforskrifter og på flg. vilkår:

1. Det må tas prøve av drikkevannet. Prøven må tilfredsstille bakteriologiske krav til drikkevann.
2. Kloakkavløpet renses ved å føres gjennom 3 stk. slam-avskillere med samlet våtvolum på 4 m^3 og spres i grunnen gjennom en min. 20 m. lang spredegrøft.
3. Før byggearbeidet igangsettes skal bygningskontrolløren kontaktes for utstikking.

Erland Musdalslien meddeles ansvarsrett.

Gausdal Bygningsråd behandlet søken i møte den 27. april 1976.
Av 5 medlemmer var 5 tilstede.
Bygningsrådet gjorde slikt enstemmig

v e d t a k :

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

.....

Rett utskrift.

ark.

Sendes til: Gausdal helseråd m/vedlegg, 2621 Segalstad Bru.
Birger Skog, 2620 Follebu.
Erland Musdalslien, 2622 Gausa.
Byggekontrollør Klophus, her.

Segalstad bru, 28.mai 1976

Rolf Solberg.
bygn.sjef.

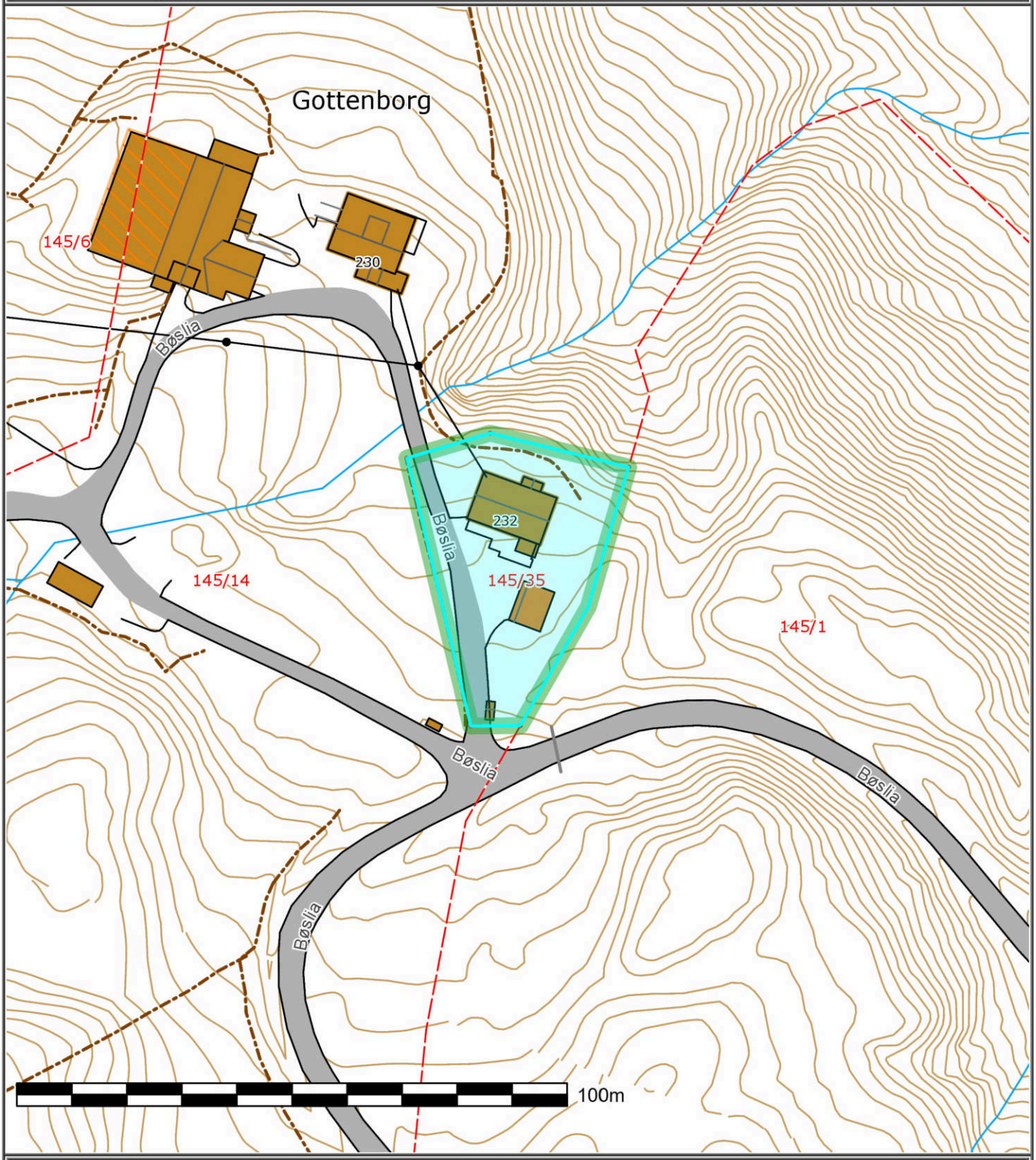
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 145	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bøslia 232, 2656 FOLLEBU			
Hj.haver/Fester:	GRIMSTAD ISABEL, BØSLIA 232, 2656 FOLLEBU			

GAUSDAL KOMMUNE

Dato: 13/10-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



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

GAUSDAL KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020-2032

Planbeskrivelse



Vedtatt av kommunestyret i sak 20/21 den 25. mars 2021

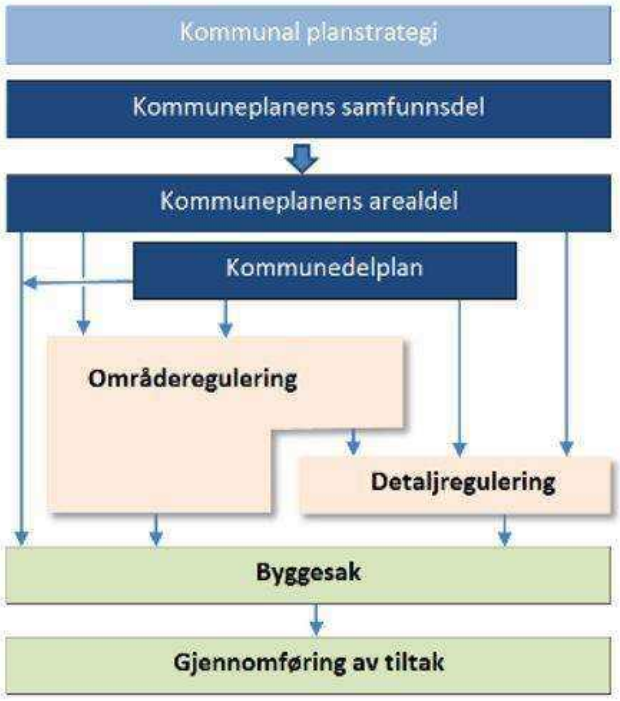
Innhold

1. Innledning 3
2. Fakta om Gausdal kommune 5
3. Planprosess og planavgrensning 6
4. Overordnede føringer og rammer 8
5. Viktige plantemaer 10
   - Næringsutvikling 10
   - Fjellområdene 11
   - Landbruk 13
   - Bolig og bokvalitet 14
6. Beskrivelse av planforslaget 18
   - Planens avgrensning 18
   - Oppsummering av vesentlige grep og viktige endringer 18
   - Sammenheng mellom dokumentene 18
   - Boligbebyggelse 20
   - Nye boligområder i arealdelen 22
   - Fritidsboligbebyggelse 23
   - Nye og videreførte områder for fritidsbebyggelse i arealdelen 25
   - Råstoffutvinning 25
   - Nye og videreførte (uregulerte) områder for råstoff i arealdelen 26
   - Næringsområder 26
   - Sentrumssoner 27
   - Idrettsanlegg 28
   - Grav- og urnelund 28
   - Kombinert bebyggelse og anleggsformål 29
     - Bolig/ Næring (B/N01) 29
   - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 29
   - Forsvaret (M) 29
   - Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) 29
   - Hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer 30
7. Merknadsvurdering og endringer i planmaterialet etter 1. gangs offentlig ettersyn 32
   - 7.1. Vurdering av innsigelser fra sektormyndigheter etter 1. gangs ettersyn 32
   - 7.2. Merknadsvurdering 1. gangs ettersyn 33

7.3. Endringer i planforslaget oppsummert etter 1. gangs ettersyn 41
7.4. Endringer i Bestemmelser og retningslinjer etter 1. gangs ettersyn 43
8. Merknadsvurdering og endringer i planmaterialet etter 2. gangs offentlig ettersyn 44
8.1. Vurdering av innsigelser fremmet ved 2. gangs ettersyn 44
8.2. Merknadsvurdering 2. gangs ettersyn 45
8.3. Endringer i planforslaget oppsummert etter 2. gangs ettersyn 55
Sluttbehandling av planen 59
9. Oppsummering 59
Konsekvensutredning– oppsummering og samla virkning av planforslaget 60
ROS-analyse – oppsummering og samla virkning av planforslaget 62
10. Arealregnskap 64

1. Innledning

Kommunen skal i henhold til plan- og bygningslovens § 11-1 ha en samlet plan som omfatter en samfunnsdel med handlingsdel og en arealdel. Kommuneplanen er et viktig verktøy for helhetlig og langsiktig planlegging, og skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål og oppgaver. Planen skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien, og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.



Figur 1 Det kommunale plansystemet (Kilde KMD- Reguleringsplanveileder)

Planen bygger på Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026, vedtatt i kommunestyret 22. mai 2014. Kommuneplanens samfunnsdel er det viktigste styringsdokumentet, og synliggjør strategiske valg og viktige utfordringer knyttet til samfunnsutviklingen. Samfunnsdelen gir grunnlag for prioriteringer i arealdelen f.eks. knyttet til bruk og vern av areal, og arealbehov for ulike funksjoner. Som i samfunnsdelen er folkehelse og bærekraft gjennomgående tema i arealdelen.

«Sammen får vi det til» er slagordet i kommuneplanens samfunnsdel: *«Menneskene og naturen er Gausdals fremste ressurser. Vi må samarbeide om å forvalte og framsnakke de ressurser og kvaliteter som gjør Gausdal til et godt sted å vokse opp, bo, arbeide og besøke.»*

Arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel (side 17) er formulert slik:

> *«Gausdal kommune skal gjennom helhetlig arealplanlegging sikre at areal blir forvaltet på en bærekraftig måte og bidrar som virkemiddel for å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel. I dette ligger bo- og oppvekstmiljøet, utvikling av Segalstad Bru, sikkerhet og beredskap, folkehelse, næringsutvikling, bruk av naturressurser og verdiskaping. Bærekraft og folkehelse skal være gjennomgående perspektiv.*

Spesielt viktige tema:

- *Fjellområdene innenfor og i tilknytning til verneområdene – for å få samsvar mellom verneplan og kommuneplan, samt vurdere behov og muligheter for bruk og verdiskaping i disse områdene. Inngrepsfrie soner: Vi må vurdere varige grenser for utbygging mot disse områdene.*
- *Kommunedelplan Segalstad Bru – for gjennomføring av strategiene i kommuneplanens samfunnsdel.*
- *Kommuneplanens samfunnsdels kapittel om Segalstad Bru.*
- *Kommunedelplan Veslesetra – fullføre igangsatt planarbeid med tanke på nye områder for fritidsbebyggelse, ny vegforbindelse og planlagt skistadion.*
- *Det utvikles ikke nye områder for spredt boligbygging.*
- *Naturmangfoldloven som grunnlag for planlegging som berører biologisk mangfold.*
- *Høy utnytting av eksisterende bygge- og næringsområder for å nå målene om redusert omdisponering av dyrka mark.*
- *Bo- og oppvekstmiljøet: Vi videreutvikler og etablerer boområder med god kvalitet, der barn og unges oppvekstmiljø vektlegges.*
- *Sikkerhet og beredskap, herunder at arealer som er utsatt for særlige farer blir vist som hensynssoner med bestemmelser/retningslinjer.*
- *Hensynet til prioriterte arter og utvalgte naturtyper – biologisk mangfold.*
- *Energi og klima; folkehelse, nærfriluftsliv, kollektivtransport, tettstedsutvikling og jordvern er gode klimatiltak. Vi synliggjør sammenhengene i arealplanprosessen.*
- *Se på behov for føringer for det nasjonalt viktige kulturlandskapsområdet Follebu-Rudsbygd - i samarbeid med Lillehammer kommune.*
- *Vurdere boligpolitikk og krav til utbyggere i forhold til universell utforming og tilgjengelighet.*
- *Framtidsrettede retningslinjer for byggeskikk for hus og hytter*
- *Næringsutvikling og verdiskaping, herunder det regionale perspektivet fra arbeidet med regional næringsplan og regional landbruksplan.»*

Øvrige kommunale plandokumenter

- Strategiplanen 2017-2020 (kommuneplanens handlingsdel) vedtatt av kommunestyret i møte 15. desember 2016:

  Oppmerksomheten rettes inn mot:

  - *Stedsutvikling Segalstad Bru.*
  - *Næringsutvikling i henhold til næringsplanen.*
  - *Utvikling av boligområder (i arealplanleggingen)*
  - *Kunnskapsbasert og systematisk folkehelsearbeid, herunder at helsekonsekvenser skal utredes når det er grunn til å tro at planen, prosjektet, saken eller tiltaket vil ha vesentlige konsekvenser for befolkingens helse eller helsens fordeling i befolkningen. Dette er en plikt som er forankret i lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven).*

Følgende ble også vedtatt i forbindelse med kommunestyrets behandling av strategiplan 2017-2020, jfr. punkt 18 i vedtaket:

"I kommuneplanens samfunnsdel står det at vi skal legge til rette for utvikling av et bredt aktivitetstilbud innen naturbasert reiseliv innenfor og i tilknytning til Langsua Nasjonalpark. Som et ledd i dette er det viktig at Gausdal kommune i arealplanleggingen legger til rette for videreutvikling av Værskei, både med tanke på fortetting og utvidelse av dagens utbyggingsområde. Samtidig må en vurdere muligheten for framføring av vann og avløp i hele området."

- Strategiplanen 2018-2021 (kommuneplanens handlingsdel med økonomiplan).
- Kommunal planstrategi 2017 – 2020, inkludert utfordringsnotat, vedtatt av kommunestyret i møte 27. oktober 2016.
- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og naturopplevelse 2016-2019 og Kommunedelplan for løyper (2015).
- Regional næringsplan (2016-2026). Felles plan for Lillehammer-regionen.
- Kommunedelplan Landbruk (2014-2025). Felles plan for Lillehammer-regionen.
- Kommunedelplan for klima og energi (2009).
- Hovedplan for vann og avløp (2015 – 2026).
- Trafikksikkerhetsplan (2016) og Innspill til Handlingsplan for fylkesveger 2017-2021.
- Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for kommunene Gausdal – Lillehammer – Øyer, vedtatt i kommunestyret 21.02.2019.
- Kunnskapsgrunnlaget for folkehelseoversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer (2019), vedtatt i kommunestyret 23. januar 2020.

2. Fakta om Gausdal kommune

Gausdal kommune er 1 191,16 km². Gausdal kommune er en nasjonalparkkommune. I overkant av 40 % av arealet er en del av Langsua nasjonalpark.

Gausdal kommune ligger i Innlandet fylke, og er en av tre kommuner i Lillehammer-regionen. Kommunen ble etablert i 1962 ved sammenslåing av de tidligere kommunene Østre og Vestre Gausdal. Kommunen grenser i øst mot Øyer, i sør mot Lillehammer og Nordre Land, og i vest mot Valdreskommunene Nord-Aurdal og Øystre Slidre. I nordøst er Sør-Fron og Ringebu tilgrensende kommuner.

Samferdsel

Hovedvegnettet utgjøres av fylkesvegene 254 og 255. Fv. 255 starter i Lillehammer kommune og går via Segalstad bru, videre gjennom det vestre dalføret via Skåbu og til Vinstra. Fv. 254 går i det østre dalføret fra Segalstad bru mot Tretten, med en sidearm (fv. 2544) til Skeikampen. I det østre dalføret finnes det parallelle veger med fv. 254; Baksidevegen (fv. 2528) og Øverbygdsvegen (fv. 2530). Gang- og sykkelvegen fra Lillehammer sentrum til Segalstad bru (langs fv. 255) har hatt stor betydning for en tryggere ferdsel og fysisk aktivitet. Fra Skeikampen går sommervegen Peer Gynt vegen over fjellet til Vinstra. Fra Vestre Gausdal går fjellvegen (fv. 2442) vestover til Etnedal og Fagernes (sommeråpen).

Befolkning, utdanning og helse

Gausdal kommune hadde 6 106 innbyggere (pr. 01.01.2020). Kommunen har rimelig spredt bosettingsmønster, med en konsentrasjon i tettstedene Segalstad bru (administrasjonssenter), Follebu og Forset. De siste 10-15 årene har innbyggertallet vært stabilt. I kommuneplanens samfunnsdel er det lagt til grunn at folketallet er stabilt. I utfordringsnotatet til kommunal planstrategi pekte en på tre hovedutfordringer for Gausdal kommune:

- Befolkningssammensetning
- Lavt utdanningsnivå
- Kommuneøkonomi

Næringsliv

Gausdal har et robust og aktivt landbruksmiljø, med mjølk og kjøtt som de viktigste produksjonene, samt betydelig skogsavvirkning. Landbruksproduktene gir grunnlag for en sterk industri med videreforedling. Trevareindustrien er allsidig og med flere store bedrifter; sagbruk, takstolfabrikk, huselementfabrikk og møbelfabrikker. Det private Q-Meieriet har også en stor avdeling i kommunen. Fritidsboligutvikling sysselsetter bredt i ulike bransjer i kommunen. Gausdal videregående skole er lokalisert på Segalstad bru.

Reiseliv, opplevelser og arrangement er et viktig satsingsområde i Lillehammer-regionen. Gausdal er en stor hyttekommune, og særlig Skeikampen-området er viktig i reiselivssammenheng. De mest kjente attraksjonene er Karoline og Bjørnstjerne Bjørnsons dikterhjem Aulestad i Follebu og Helvete jettegryter i Espedalen.

De tre kommunene i Lillehammer-regionen representerer et felles bo- og arbeidsmarked. Kommunene har derfor utarbeidet en felles, regional næringsplan. Planen består av flere temaer, hvorav flertallet er bransjerettede, mens andre er mer overgripende for næringslivet generelt.

3. Planprosess og planavgrensning

Om revisjonen

Gjennom denne revisjonen av kommuneplanens arealdel ønsker Gausdal kommune å justere og tydeliggjøre den arealpolitikk det ble lagt opp til ved forrige planrevidering, samt stramme opp i bestemmelser og retningslinjer slik at videre detaljregulering og byggesaksbehandling kan gjennomføres så enkelt og raskt som mulig.

Denne planrevisjonen er den første etter endring av plan- og bygningsloven i 2009, med tilhørende forskrifter. I tillegg til vurdering av innspill innebærer den nye loven betydelig omarbeiding av plankart og bestemmelser i forhold til tidligere plan.

Gjeldende arealdel er framstilt kun på papir. Denne revideringen vil gjøre kartene og de øvrige plandokumentene digitale, og dermed lettere tilgjengelig for publikum og kommunens saksbehandlere. Ved at planen blir digital vil det kunne bli lettere å gjennomføre framtidige revisjoner av planverket.

Organisering

Prosjekteier: Kommunestyret.

Styringsgruppe: Planutvalget.

Arbeidsgruppe: Representanter fra rådmannsgruppen, enhetsleder for regionalt landbrukskontor og arealplanleggerne. Arbeidet har vært organisert under teknisk enhet.

Oppstart av planarbeidet og medvirkning

Planutvalget vedtok i møte 22. november 2013 (sak nr. 60/13) å starte arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel. Samtidig med varsel om oppstart ble forslag til planprogram lagt ut til offentlig ettersyn og høring. Planprogrammet ble fastsatt i planutvalget i sak 59/14.

Kommunens arbeid med revisjon av arealdelen ble varslet formelt ved brev datert 10. desember 2013 og med annonse i GD den 16. desember 2013. Fristen for å komme med innspill var satt til 1. februar 2014, men innspill er mottatt og behandlet helt fram til planutvalgets behandling av planforslaget og vedtak om utlegging til offentlig ettersyn/høring. Innspillene ble vurdert i dokumentet «Innspillsvurdering og silingsprosess», som var vedlagt høringsdokumentene til 1. gangs ettersyn. Problemstillinger og utkast til planforslag i tidligfase ble presentert i Regionalt planforum 14. juni 2016 og 2. april 2019.

Planforslaget lå til 1. gangs offentlig ettersyn i perioden 28.09.2019- 25.11.2019, mens 2. gangs offentlig ettersyn var 03.09.2020 til 19.10.2020, med utvidet høringsfrist til 12.11.2020. Sentrale informasjonskanaler har vært kommunens hjemmeside og facebookside.

Forholdet til andre arealplaner

Revisjonen av kommuneplanens arealdel omfatter hele kommunen med unntak av de tre kommunedelplanene for Skei, Veslesetra og Nyseterkjølen og kjølen i Svatsum. Planavgrensningen er begrunnet ut i fra at kommunedelplanene for «Skei» (2010) og «Nyseterkjølen og kjølen i Svatsum» (2011) fortsatt har gode arealreserver og vurderes som gode verktøy for den pågående utvikling av disse områdene. Kommunedelplan for «Veslesetra» ble vedtatt i 2016.

Områdereguleringsplan for Segalstad bru ble vedtatt 29.11.2018, og gir rammer for den videre tettstedsutviklingen med nye arealer for boliger og næringsaktivitet. I henhold til nasjonale og regionale føringer, herunder rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging, vil hovedtyngden av ny arealbruk til bolig- og næringsformål utløses i områderegulering for Segalstad bru. Planavgrensningen til områdeplanen er avsatt med hensynssone H910 i kommuneplankartet, slik at reguleringsplanen gjelder foran arealdelen, og detaljerer og utdyper arealbruken i kommunesenteret.

Kommunedelplanene for Forset, Svingvoll, Segalstad bru, Follebu og Kommunedelplan for spredt boligbebyggelse erstattes og oppheves som selvstendige planer ved vedtak av denne planen.

4. Overordnede føringer og rammer

Nedenfor er et utdrag av lover, nasjonale føringer og regionale planer som får betydning i dette planarbeidet.

Lovgrunnlag (ikke uttømmende):

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27 nr. 71)
Rullering av kommuneplanens arealdel skal følge prosessreglene i pbl kapittel 11 om kommuneplan. Planprogram, planbeskrivelse, konsekvensutredninger og ROS-analysen skal utarbeides i tråd med pbl §§ 4-1, 4-2 og 4-3, mens plankart og planbestemmelsene skal utarbeides i tråd med pbl §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Planforslaget må i tillegg være i tråd med de forskrifter som er utarbeidet til plan- og bygningsloven. Eksempler på slike forskrifter er «forskrift om konsekvensutredning» og «forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister».

Naturmangfoldloven (LOV 2009-06-19 nr. 100)
Nye utbyggingsområder skal vurderes i forhold til naturmangfoldlovens §§ 7, 8-12. Hensynet til loven skal beskrives både i konsekvensutredningene og i saksfremstillingen når planen legges ut på høring og ved endelig godkjenning.

Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr.50

Lov om folkehelsearbeid «Folkehelseloven» (Lov 2011-06-24 nr. 29)

Jordloven og skogbruksloven (LOV-1995-05-12 nr. 23 og LOV 2005-05-27 nr. 31)

Nasjonale føringer og retningslinjer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019).
Heftet beskriver hva kommunene, fylkeskommunene og statlige myndigheter har av sentrale utfordringer, og hva de må ta særlig hensyn til i planleggingen for å følge opp nasjonale interesser og nasjonal politikk.

Forventningene omhandler planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling, vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet, bærekraftig areal- og transportutvikling, samt byer og tettsteder der det er godt å bo og leve.

De nasjonale forventningene peker på at samordna bolig-, areal- og transportplanlegging er viktig i planlegginga for å oppnå attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder. De nasjonale forventningene forutsetter at FN's bærekraftsmål legges til grunn i planleggingen.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Nasjonal jordvernstrategi, sist oppdatert i Prop. 1 S (2018–2019)
Jordvernstrategien ble vedtatt i Stortinget 8. desember 2015, jf. Innst. 56 S (2015–2016). I vedtaket fastsatte Stortinget et mål om at den årlige omdisponeringa av dyrka jord måtte være under 4 000 dekar, og ba regjeringen arbeide for at målet blir gradvis nådd innen 2020.

Forutsetningen fra nasjonalt hold er at det er en veldig restriktiv holdning for å ta i bruk nye områder med dyrka mark, dyrkbar mark og produktiv skog til utbyggingsformål. Dersom områder som ligger på dyrka mark, dyrkbar mark eller produktiv skog foreslås tatt inn i planen må dette begrunnes i forhold til hvilke samfunnsmessige goder utbyggingen vil legge rette for.

Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene (2009)
Prinsippene i Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene må gjennomgås for å vurdere om det er behov for å revidere bestemmelsene om energi. Bestemmelsene om energi må også vurderes i forhold til TEK 17.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
Retningslinjen skal sikre barn og unge tilstrekkelige og gode lekearealer. Arealer brukt eller egnet til bruk av barn og unge må erstattes dersom de blir omgjort til utbyggingsformål.

Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag
Nye utbyggingsområder skal ikke lokaliseres til fareområder langs vassdrag. Disse vurderingene vil komme fram i konsekvensutredningen og i Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS).

Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2012)
Nye utbyggingsområder for varig opphold skal ikke lokaliseres i områder med støyverdier over det som er anbefalt i T-1442. Vurdering av tema støy vil skje både i konsekvensutredningen og i Risiko- og sårbarhetsanalysen. Videre oppfølging av støyretningslinjene vil måtte skje ved detaljregulering av bygge- og anleggsområder.

St. meld. 33 (2012-2013) «Klimatilpasning i Norge»
Stortingsmeldingen gir føringer for kommunenes klimatilpasning og arbeidet med Risiko- og sårbarhetsanalysen.

St. meld. 15 (2011-2012) Hvordan leve med farene – om flom og skred

St. meld. 16 (2004-2005) Leve med kulturminner – nasjonale mål og retningslinjer

Regionale føringer
Regional planstrategi 2016-2020.
«Overordnet ambisjon for samfunnsutviklingen i Oppland er mulighetene som ligger i en grønn framtid. Dette skal prege de tre prioriterte politikkområdene; næringsutvikling, kompetanse og transport og kommunikasjon. Oppland skal legge større vekt på bærekraftig utvikling.»

Kommunen mener planforslaget til kommuneplanens arealdel ivaretar de nasjonale og regionale føringene ved at nye boligområder i hovedsak foreslås i områder tilknyttet tettsteder og skoler. Avstand til kollektivtransport er vurdert for hvert boligområde i konsekvensutredningen. Det legges ikke opp til nye områder for spredt boligbygging, jf. kommuneplanens samfunnsdel.

5. Viktige plantemaer

Næringsutvikling

Føringer

Gausdal kommune har hatt stort fokus på utvikling av næringslivet – det er ønske om å utvikle lokale arbeidsplasser som grunnlag for bosetting, i tillegg til at kommunen er et naturlig bosettingsområde for innbyggere som arbeider i Lillehammer som regionsenter. Innsatsområder i kommuneplanen er mer råvareforedling ut fra våre naturgitte ressurser, økt verdiskaping rundt fritidsboligene, næringsutvikling gjennom naturbaserte opplevelser m.m.

Mål fra kommuneplanens samfunnsdel: *«Gausdal kommune er en offensiv og næringsvennlig kommune som legger til rette for allsidig næringsutvikling.»*

I næringsplan for Lillehammer-regionen er det et mål å ha tilstrekkelig av tilgjengelige og attraktive næringsarealer. For Gausdal er det viktig å ha arealer for utvikling av industri, med særlig fokus på videreutvikling av råvarer produsert lokalt. Bioøkonomi er et viktig satsingsområde som det ligger naturlig til rette for i Gausdal. Utvikling av varehandelstilbudet er sentralt, også for at hytteturistene skal gjøre mest mulig av sine innkjøp lokalt. Reiseliv og opplevelser har spesielt fokus gjennom samarbeidet med Visit Lillehammer med satsing på vintersport og opplevelser/aktiviteter.

Status og utviklingstrekk

Fra år 2000 har vi økning i antall arbeidsplasser på 400 (+25%). Spesielt sekundærnæringer (industri) har stått for en økt andel av arbeidsplassene. Innen landbruk har det vært nedgang i andelen av arbeidsplasser.

I Gausdal er det utviklet et sterkt bedriftsmiljø innen videreforedling av råvarer produsert lokalt. Innen matproduksjon er Q-Meieriene en stor arbeidsgiver med stor vekt på utvikling. Innen treforedling er det utvikla et spesielt sterkt miljø, med Gausdal Bruvoll SA og Pretre AS som de største. I tilknytning til disse bransjene ligger det til rette for videre vekst.

Et attraktivt kommunesenter er viktig for bosetting, handel og trivsel i kommunen. Det har vært en veldig god utvikling i handelsnæringa, og det er sentralt å legge til rette for videre utvikling av handel i kombinasjon med bosetting i sentrum, og med vekt på nærmiljøkvaliteter.

Industriområdene Steinsmoen og Bjørndalsvollen har gitt gode muligheter for næringsutvikling ved Segalstad bru. I områdeplan for Segalstad bru er det regulert inn ytterligere næringsarealer. I Follebu er det ikke tilgjengelig næringsareal etter at Volden industriområde ble ført tilbake til landbruksformål. I Forset er det avsatt et større areal til industri, men her må grusuttak først avsluttes for å unngå nedbygging av en verdifull råstoffressurs.

Råstoffutvinning: To regulerte områder er i bruk for uttak av fjell. For uttak av grus er det tre godkjente uttak med litt størrelse. Spesielt uttak av steinmasser har vært økende de siste åra. I et område med mye byggevirksomhet er det stort behov for råstoff uten altfor lang transport.

Reiselivet har over hundre år lang tradisjon i Gausdal, og betyr fortsatt mye. Mest arbeidsplasser og størst investeringer er det i Skeikampen-området. I seinere tid har høgfjellshotellene slitt, men det er

god økning i kommersiell utleie av leiligheter. Bygging av hytter har aldri vært større enn i de siste 15-20 årene, og det medfører mange lokale arbeidsplasser i bygg- og anleggssektoren.

Ønsket utvikling

Mål: Gausdal kommune har til enhver tid tilgjengelige næringsarealer for utvikling av eksisterende og nye virksomheter.

Strategi:

- Gausdal kommune legger til rette for utvikling av nye og eksisterende virksomheter for å beholde eller helst øke antall arbeidsplasser.
- Tilrettelegge handel og aktiviteter, miljø og trivsel som gjør at de besøkende i kommunen oppholder seg her i lengre tid og bidrar til økt omsetning og flere arbeidsplasser.
- I kommunesentret Segalstad bru legges det opp til fortetting for å gi mulighet til utvikling av handels- og kontorvirksomheter, i kombinasjon med mer boligbygging (leiligheter) i et godt nærmiljø.
- Industriarealer: Steinsmoen industriområde ved Segalstad bru prioriteres for arealkrevende virksomheter, og primært produksjonsbedrifter i tilknytning til trebearbeidingsmiljøet. For mindre plasskrevende bedrifter utvikles det et område i tilknytning til eksisterende virksomhet i Steinsgruva ved Segalstad bru. I Granligruva i Forset bør det tas ut mer grus før det kan etableres ny nærings-/industrivirksomhet.
- Råstoffutvinning: Det er behov for nye arealer for utvinning av fjellmasse. Grus bør være tilgjengelig flere plasser i kommunen. Dette ut fra miljøhensyn (mindre transport) og for å ha konkurranse i markedet.
- På Skeikampen ønsker kommunen å legge til rette for videre utvikling av fritidssektoren. I sentrum skal det være tett utbygging (leiligheter) og tilrettelegging for service og aktiviteter, mens utbygging av private hytter skjer utenom sentrum.

Fjellområdene

Lokale føringer

Kommunen har lang tradisjon for forvaltning av sine fjellområder etter følgende prinsipp:

- Gausdal nordfjell/Skeikampen-området: Tyngre og konsentrert utbygging for reiseliv, høy standard (veg, vatn og avløp)
- Espedalen/Vestre Gausdal: Moderat utbygging, mindre konsentrert og enklere standard («vår vennlige villmark»)
- Gausdal vestfjell: Tradisjonell bruk til seterdrift, husdyrbeiting, jakt, fiske og friluftsliv.

Mål fra kommuneplanens samfunnsdel: *«Gausdal er en attraktiv kommune å etablere og videreutvikle naturbaserte virksomheter i.»*

Fjellområdene er utpekt som et viktig tema i kommuneplanens arealdel – for å ivareta vernehensyn og vurdere muligheter for verdiskaping i disse områdene.

I næringsplan for Lillehammer-regionen er utmarksbasert reiseliv utpekt som et satsingsområde. Prosjekt Elgland har hatt fokus på utvikling av naturbaserte opplevelser i Gausdal Vestfjell langs aksen Kittilbu - Espedalen.

Status og utviklingstrekk

Store deler av Gausdal Vestfjell er vernet etter naturmangfoldlova (Langsua nasjonalpark med tilhørende verneområder), og det er denne som styrer arealbruken. Kommunen har satset mye på å støtte utvikling av naturbaserte opplevelser, bl.a. gjennom Prosjekt Elgland.

Gausdal Vestfjell har lange tradisjoner innen seterdrift og utmarksbeite, og tradisjonelt friluftsliv som jakt og fiske. Dette ønsker vi å ivareta, men i senere tid har det vært stor tilbakegang i setringa. Beiteressursene er viktige å ivareta og bruke. I disse områdene har det vært lite hyttebygging, men det kan være aktuelt å vurdere områder som ligger utenom verneområdene og nærmest bygda.

I Espedalen/Vestre Gausdal er det fortsatt noe aktivitet med salg og utvikling av hyttetomter, men omfanget har vært relativt begrensa i seinere år. Det er store arealer som er regulert eller avsatt i arealplaner for bygging av flere hytter, og som fortsatt ikke er tatt i bruk.

I Skeikampen-/Vesleseterområdet har det vært en omfattende hyttebygging de siste 20 åra. Alt bygges med høy standard. Det er fortsatt mye areal som er godkjent for fritidsboligutbygging i områderegulering Skei sør og kommunedelplan for Veslesetra.

Det er gjennomført en egen kartlegging av friluftsområder i kommunen der områdene verdsettes og framstilles i eget temadatasett.

Ønsket utvikling

Mål: Naturverdiene i fjellområdene er sikret ut fra langsiktige hensyn. Det er tilrettelagt for å skape arbeidsplasser ut fra naturbaserte aktiviteter og opplevelser. Det tilrettelegges for videre utbygging av fritidsboliger med minst mulig forbruk av viktige naturverdier.

Strategi:

- Den tradisjonelle utmarksbruken ivaretas gjennom arealplanlegginga, samt gjennom forvaltningsplan for Langsua nasjonalpark.
- Støtte opp om næringsvirksomhet ut fra naturbaserte opplevelser, som ikke forringer verneverdiene.
- Espedalen/Vestre Gausdal prioriteres for enkel tilrettelegging og mindre utbyggingsområder, der det ikke kommer i konflikt med store og sårbare naturverdier.
- Skeikampen-/Vesleseterområdet prioriteres for tyngre reiselivsutbygging med høy standard, og aktiviteter som krever høy grad av tilrettelegging og legger beslag på større areal.
- Seterområder ivaretas med sine tradisjoner og naturlig utvikling som eksisterende næring, og utbygging for fritidsbebyggelse skjer utenom disse områdene.

Landbruk

Føringer

Landbruket er den viktigste næringa i Gausdal og gir grunnlag for arbeidsplasser innen mat- og treforedling. I kommuneplanens samfunnsdel er dette innsatsområdet trukket fram: *"Gausdal kommune skal sammen med de andre kommunene i Lillehammer-regionen søke å bli ledende innen verdiskaping gjennom råvareforedling."*

Mål og strategier for landbruket er samlet i kommunedelplan landbruk 2014 – 2025. Visjonen der er: *"Regionen har et offensivt landbruk med økt produksjon og verdiskaping som gir en høyere status i landbruket."* Arealmessig betyr dette at landbrukets produksjonsarealer skal ivaretas.

Jordvernstrategien for Oppland (2007) signaliserer at det må legges opp til en mer effektiv arealutnytting innenfor byggesoner og at kommuneplanens arealdel synliggjør hvordan jordressurser og kulturlandskap skal i varetas.

Nasjonalt er det mange politiske dokumenter som bygger opp under en restriktiv politikk for å hindre at landbrukets produksjonsarealer omdisponeres til annen bruk. I St.prp.nr. 1 (2006-2007) fastslås det at det er et nasjonalt ansvar å ta vare på norsk matjord som er en avgrenset ressurs for etterkommerne våre. Målet er å holde oppe et levende landbruk over hele landet. Et av delmålene for mat- og landbrukspolitikken er å ha en bærekraftig ressursforvaltning med et sterkt jordvern, å ta vare på og holde kulturlandskapet vedlike og sikre det biologiske mangfoldet.

Status og utviklingstrekk

Landbruksnæringen står sterkt i Gausdal kommune med over 600 skogeiere og 270 foretak som søker produksjonstilskudd i jordbruket. I Gausdal utgjør da også sysselsettingen i landbruket nær 20% av den totale sysselsettingen. Arealer i drift og volumproduksjonen holder seg noenlunde stabil, selv om antall foretak som søker produksjonstilskudd har gått ned fra 387 i 2004 til 270 i 2018.

Areal fordelt på arealklasser: (Kilde Skog og landskap AR5 2013)

Arealklasse	Areal (daa)
Fulldyrka og overflatedyrka	50 307
Innmarksbeite	21 122
Produktiv skog	361 192
Uproduktiv skog	249 719
Åpen myr	147 348
Åpen fastmark	224 657
Bebygd areal og samferdsel	7 594
Ferskvann	47 202
Sum klassifisert areal	1 109 141*

**Inkludert dyrkbar jord 161 083 daa*

Ønsket utvikling

Arealmål: Gausdal kommune skal ivareta landbrukets produksjonsarealer lokalt og bidra til å nå de nasjonale jordvernmålene.

Strategi:
Kommunen prioriterer å ha en restriktiv politikk for omdisponering av dyrka og dyrkbar jord. Dette ivaretas blant annet gjennom overordnede signaler for en restriktiv arealbruk til andre formål, og at det legges opp til en høy utnyttingsgrad i eksisterende og nye bygge- og anleggsområder.

Kommunen søker å bevare store sammenhengende jord- og skogbruksarealer. Kommunen er bevisst hva som er de viktige landbruksarealene og søker å bevare disse uten oppstykking av arealer til andre formål, og er restriktiv med omdisponering innenfor landbrukets viktigste områder. Kommunen vil bidra til aktivitetsfremmende tiltak og nydyrkingsaktivitet som øker landbruksproduksjonen og produktivt jordbruksareal i kommunen.

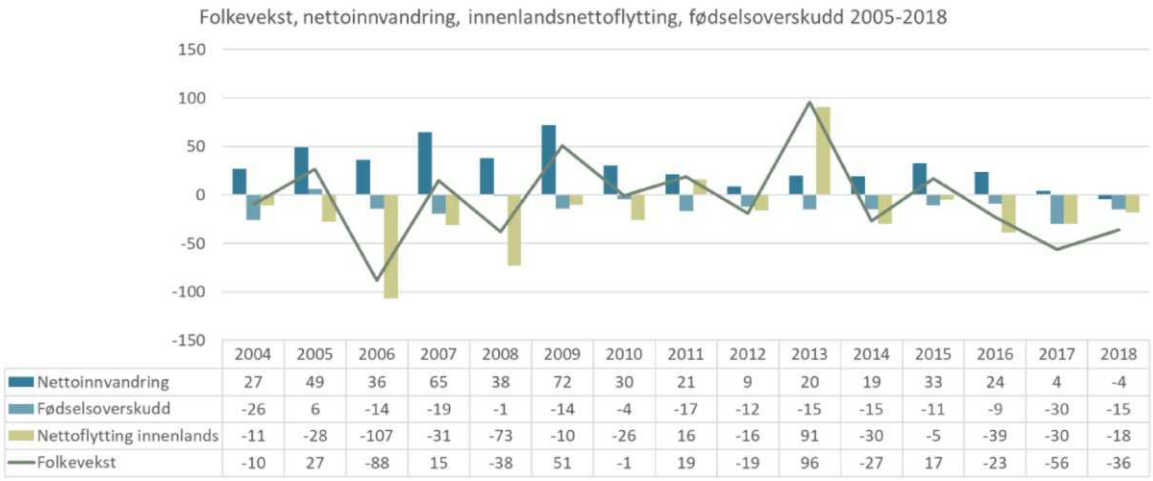
Bolig og bokvalitet

Lokale føringer

I kommuneplanens samfunnsdel tegnes et framtidsbilde av Gausdal som et sterkt lokalsamfunn som har klart å holde innbyggertallet stabilt. Der beskrives visjoner, mål og innsatsområder som legger føringer for arealplanleggingen og kommuneplanens arealdel:

- Gausdal kommune planlegger og utvikler gode og trygge boområder som stimulerer til å opprettholde et stabilt innbyggertall med en balansert alderssammensetning.
- Gausdal skal være et godt og trygt sted å vokse opp, med gode og trygge nærmiljøer og der barn og unges oppvekstmiljø vektlegges.
- Vi skal ha avsatt areal og byggeklare tomter i tettstedene Segalstad bru, Follebu og Forset for å realisere en sammensatt boligutvikling.
- Ved vurdering av nye boligområder skal det legges vekt på nærhet til skole/ barnehage, forretninger og kollektivknutepunkt.
- Energi og klima: Folkehelseperspektiv, nærfriluftsliv, kollektivtransport, tettstedsutvikling og jordvern er gode klimatiltak. Vi synliggjør sammenhengene i arealplanprosessen.
- Ved utbygging skal det legges vekt på bruk av fornybare ressurser, fortrinnsvis materialer av tre.

Status og utviklingstrekk



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nettoinnvandring	27	49	36	65	38	72	30	21	9	20	19	33	24	4	-4
Fødselsoverskudd	-26	6	-14	-19	-1	-14	-4	-17	-12	-15	-15	-11	-9	-30	-15
Nettoflytting innenlands	-11	-28	-107	-31	-73	-10	-26	16	-16	91	-30	-5	-39	-30	-18
Folkevekst	-10	27	-88	15	-38	51	-1	19	-19	96	-27	17	-23	-56	-36

Tabellen over viser befolkningsendringer i Gausdal fra 2004-2018.
Den viser hvordan fødsler, netto innflytting og innvandring har bidratt til befolkningsendringer i Gausdal fra 2004-2018. Folketallet i 2004 var på 6175, mens folketallet i 2018 var på 6112. Det er innvandring som har bidratt til å opprettholde et stabilt folketall i Gausdal disse årene.

Gausdal har utfordringer knyttet til kommunens befolkningssammensetning. Gode, kunnskapsbaserte strategier og tiltak i kommunal planlegging er viktig for å kunne påvirke denne sammensetningen. Når befolkningssammensetningen er i endring, vil boligbehovet også endres, bl.a. med behov for mer varierte boenheter. Tendensen er at flere ønsker å bo sentralt, og flere ønsker også bolig nærme tjeneste- og servicetilbud, skole og generell infrastruktur. Behovet for boligbygging framover vil være avhengig av befolkningssammensetningen og hvilke boliger man ønsker og har behov for i ulike livsfaser.

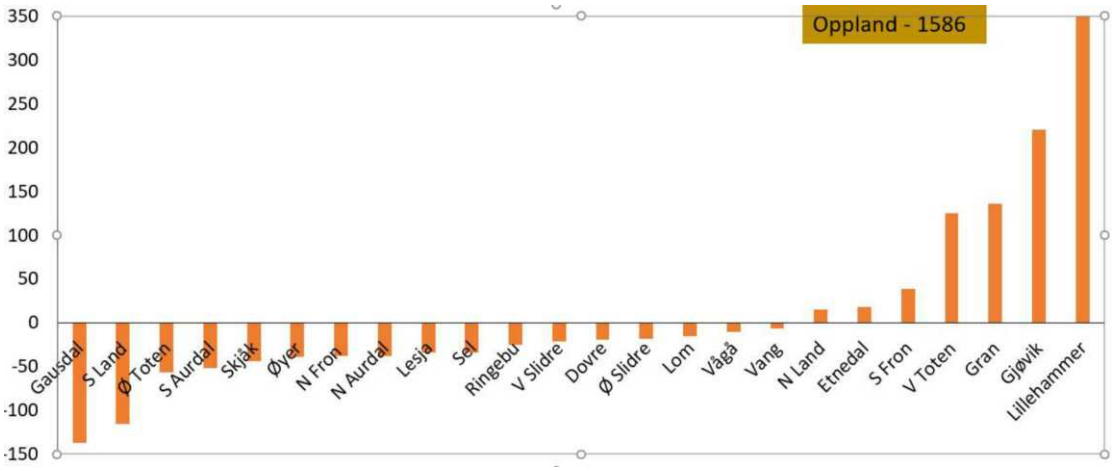
Befolkningsframskriving 2020 - 2040, alternativ MMMM*

Alder	2020	2025	2030	2035	2040
0-24 år	1 654	1 563	1 477	1 369	1 278
25-34 år	610	580	552	547	526
35-44 år	693	691	659	621	583
45-69 år	2 121	2 101	2 060	1 997	1 834
70-79 år	657	683	657	713	811
80 år +	375	405	524	562	606
Totalt	**6110**	**6023**	**5929**	**5809**	**5638**

*Hvert alternativ beskrives ved fire bokstaver: Fruktbarhet, levealder, innenlandsk flytting og innvandring, hvor M = middels, L = lav, H = høy, K = konstant og 0 = null.

Tabellen over viser en framskriving hvor folketallet vil endres fra 6110 i 2020 til 5638 i 2040. Framskrivingen viser en forholdsvis stor økning i antall eldre, også flere yngre eldre. Høy levealder gjør at befolkningstallet ikke går ned mer enn det gjør i denne perioden. Det betyr også at vi har flere eldre med god helse, med ressurser til å ivareta egne behov i egnet bolig. Flere eldre og høy levealder betyr også at det blir flere som har behov for helse- og omsorgstjenester i tilrettelagte boliger.

Tabellen under viser framskrevet endring i antall kvinner 20-39 år for Gausdal og de øvrige kommunene i Oppland for perioden 2018-2040.



Om denne framskrivingen av antallet kvinner mellom 20-39 år slår til, vil antall barn og unge gå noe ned, noe som igjen vil påvirke det framtidige boligbehovet.

Folkehelse – og levekårsundersøkelsen i Oppland (2014) gir et bilde av dagens bosituasjon og framtidige ønsker. På spørsmålet: «*Hvilken type bolig har man i dag, og hvilke kvaliteter er man opptatt av dersom man ønsker å bytte bolig?»* ble resultatet for **Gausdal:**

- 69 % har enebolig i dag, mens 55 % ønsker enebolig dersom de skal bytte bolig.
- 18 % har bolig beliggende sentrumsnært til lokale tjenestetilbud og sosiale møteplasser, mens 38 % ønsker dette.
- 3 % har leilighet i dag, mens 25 % ønsker leilighet dersom de skal bytte bolig.

De fleste som ønsker leilighet er eldre enn 50 år, og mange enslige oppgir at de ønsker leilighet.

Samme undersøkelse ble gjennomført i 2018. Der har vi svarene på region-nivå, og svarene fordeler seg slik i **Lillehammer-regionen (Lillehammer, Øyer og Gausdal):**

- 71% har enebolig i dag, mens 57 % ønsker enebolig dersom de skal bytte bolig.
- 9 % har bolig beliggende sentrumsnært til lokale tjenestetilbud og sosiale møteplasser, mens 41 % ønsker det.
- 4 % har leilighet i dag, mens 41 % ønsker leilighet dersom de skal bytte bolig.

Ønsket utvikling

Mål: Gausdal skal være en interessant og attraktiv kommune å bosette seg i, med et bærekraftig boligtilbud som møter framtidas behov.

Boligutbygging med infrastruktur er med på å påvirke befolkningssammensetning, befolkningsendring, flyttemønster, utdanningsnivå, trivsel, aktivitet og sosial tilhørighet. En bevisst boligutvikling bidrar til å utjevne sosiale forskjeller, bedre levekårene og gjøre Gausdal til et mer attraktivt sted å bo og flytte til. Gausdal har en målsetning om å opprettholde folketallet med en balansert befolkningssammensetning.

Strategi:

Boligbehovet påvirkes av befolkningsutviklingen, alderssammensetning og husholdstørrelse. Vi vil legge til rette for at alle grupper i befolkningen har mulighet til å skaffe seg en formålstjenlig bolig.

Arealplaner skal legge til rette for bo-områder med god kvalitet, der barn og unges oppvekstmiljø nærhet til skole og aktivitets- og friluftsområder vektlegges. Dette gjør det mulig å planlegge og å investere i nødvendig og riktig kapasitet på skole og barnehage, veg, kollektive knutepunkter, vann og avløp m.m.

- Gausdal kommune planlegger og utvikler gode og trygge boområder som stimulerer til å opprettholde et stabilt innbyggertall med en balansert alderssammensetning.
- Barn og unges oppvekstmiljø vektlegges, og boområdene planlegges og utvikles slik at det er enkelt og attraktivt å benytte den nære naturen rundt.
- Innbyggere som mottar helse- og omsorgstjenester skal ha mulighet til å bo lengst mulig hjemme, og være lengst mulig aktive i eget liv.
- Vi skal ha avsatt areal og byggeklare tomter i tettstedene Segalstad bru, Follebu og Forset for å realisere en sammensatt boligutvikling ihht lokale føringer og ønsket utvikling.
- Ved vurdering av nye boligområder skal det legges vekt på nærhet til skole/barnehage, forretninger og kollektivknutepunkt.
- Ved utbygging skal bruk av fornybare ressurser vektlegges, hovedsakelig materialer av tre.
- Boenheter i sentrumsområdene skal være universelt utformede, og tilrettelagte for å anvende ny teknologi i boligen.
- Områdekvaliteter som tilstrekkelig uteoppholdsareal og leke- og oppholdsområder for barn sikres gjennom bestemmelser.

6. Beskrivelse av planforslaget

Planens avgrensning

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken for hele kommunens geografiske område, med unntak av arealene fastsatt i Kommunedelplan for Veslesetra, kommunedelplan for Skei og kommunedelplan for Nyseterkjølen/Kjølen i Svatsum.

Planperioden er fastsatt til 12 år, som er normal varighet for kommuneplanens arealdel.

Oppsummering av vesentlige grep og viktige endringer

Ut fra målsettingene om bærekraftig utvikling og bærekraftig arealbruk er forventet behov for de ulike type arealformål i planperioden lagt til grunn for foreslåtte utbyggingsområder. Foreslåtte nye og videreførte arealformål i arealdelen må derfor sees i lys av arealreserver i godkjente reguleringsplaner og kommunedelplaner som ikke er utnyttet eller tatt i bruk. Nasjonale forventninger og retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging medfører at «satellitter» og spredte arealbruksområder i mindre grad foreslås videreført eller lagt inn i planen.

Samfunnssikkerhet har fått langt større fokus og bevissthet i dagens samfunn enn når forrige arealdel ble vedtatt. Vi har også fått et nytt og bedre kunnskapsgrunnlag gjennom Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) arbeid med ras-, skred- og flomkartlegging (aktsomhetssoner). Dette har medført at en del arealer ikke kan avsettes eller videreføres som egnet byggegrunn i påvente av at det foreligger kartlegging av reell naturfare.

Nasjonale føringer for jordvern og naturmangfold er også tillagt stor vekt for å oppnå en bærekraftig utvikling i planforslaget.

En viktig endring ved denne revisjonen er at plankartet og dokumentene blir løftet fra papirformat til digitalt format. Dette vil lette saksbehandlernes anvendelse av plandokumentene, og vil være en viktig tilpasning til mer digital saksbehandling. Framtidige rulleringer av hele eller deler av kommuneplanens arealdel vil også kunne bli mer oversiktlige og effektive.

Sammenheng mellom dokumentene

Plankartet er oppdatert og framstilles nå digitalt. For å øke lesbarheten i kartet framstilles utvalgte hensynssoner som tematiske kartutsnitt og alle aktsomhetssoner for naturfarer vises på egne temakart.

Bestemmelsenes pkt. 1.16 sikrer at aktsomhetssonene hensyntas i saksbehandlingen. For bedre oversikt over de ulike temaer angitt med hensynssoner i plankartet er disse også framstilt på tematiske kart (se liste under).

Områder som er tatt i bruk/utbygd i tråd med arealformål i kommunedelplaner og/eller regulert i vedtatt reguleringsplan er vist med lys fargenyanse (*nåværende arealbruk)*.

Forslag til nye arealer og områder som foreslås med endret arealbruk enn det de var avsatt med i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplaner er vist med mørkere fargenyanse *(framtidig arealbruk)*.

Tegnforklaringen til plankartet og dokumentet «Bestemmelser og retningslinjer» er oppbygd i henhold til rekkefølgen i pbl § 11-7:

1. Bebyggelse og anlegg
   - boligbebyggelse (B),
   - fritidsbebyggelse (F),
   - råstoffutvinning (R),
   - næringsområder (N),
   - grav og urnelund (GU)
   - kombinert bygge- og anleggsformål (M/L), (OPT/B01E)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (framtidige veger og gang-/sykkelveger vises i plankartet som samferdselslinjer).
3. Grøntstruktur.
4. Landbruks-, natur- og friluftsområder.
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
6. Hensynssoner.

Tematiske kartutsnitt og temakart (vedlagt saken)

- Tematisk kartutsnitt; sikringssoner (hensynssoner 110, 120 og 190)
- Tematisk kartutsnitt; kulturminner (hensynssoner 570 og 730)
- Tematisk kartutsnitt; naturmiljø (hensynssoner 530, 550, 560 og 720
- Temakart aktsomhetssoner; jord- og flomskred (hensynssone 310)
- Temakart aktsomhetssoner; flom (hensynssone 320)
- Temakart aktsomhetssoner; steinsprang (hensynssone 310)
- Temakart aktsomhetssoner; snøskred (hensynssone 310)

Bestemmelser og retningslinjer er revidert i henhold til gjeldende plan- og bygningslov, og er sammenholdt med nabokommunene Øyer og Lillehammer for lik oppbygning og lovhenvisning.

Silingsprosess, Konsekvensutredning og Risiko- og sårbarhetsanalyse

I dokumentet *«Innspillsvurdering og silingsprosess»* har administrasjonen vurdert de områdene som er avsatt i gjeldende kommuneplankart og vedtatte kommunedelplaner der plankravet ikke har resultert i reguleringsplan, samt alle innspillene fra grunneiere, fagmyndigheter og nye forslag fra administrasjonen. De innspillene/områdene som ble vurdert som best egnet ble videre og mer helhetlig vurdert i Konsekvensutredningen (KU) og ROS-analysen. Dokumentet *«Innspillsvurdering og silingsprosess»* legges ikke ved ved 2. gangs ettersyn.

Konsekvensutredningen har til hensikt å avdekke virkningen foreslått arealbruk vil kunne ha på ulike temaer innen natur/miljø og samfunn. Vurdering fra ROS-analysen og forslag til tiltak for å utrede og redusere risiko er tatt inn i slutten av hver vurdering for å samle mest mulig informasjon om hvert utbyggingsområde på ett sted. Endringer i konsekvensutredningen som følge av innsigelser og merknader ved 1. gangs ettersyn er tilføyd i bunnen av skjemaene. Der områder har blitt endret i størrelse er nye kartutsnitt og nye arealtall endret i skjemaenes første side.

ROS-analysen tar utgangspunkt i kommunens vedtatte helhetlige ROS, og har til formål å vise hvorvidt foreslått arealbruk i planforslaget vil gi endringer for samfunnssikkerheten i kommunen. Endringene fra første til andre gangs høring har ikke gitt vesentlige endringer, kun oppdateringer.

Boligbebyggelse

BEHOV I PLANPERIODEN

I kommuneplansammenheng er det nødvendig å ha en viss overkapasitet på boligtomter siden store deler av utbyggingsområdene er i privat eie, og kommunen har begrenset mulighet til å styre realiseringen av slike utbyggingsområder. Tilbudet i markedet styres i stor grad av de private utbyggernes prioriteringer i forhold til etterspørsel og lønnsomhet, samt deres egen kapasitet. Nevnte forhold tilsier at det i kommuneplanens arealdel må innarbeides en reserve av avsatte utbyggingsareal for å sikre en kontinuitet i detaljregulering og klargjøring av nye tomter.

Som vist tidligere peker SSB sin befolkningsframskriving på en befolkningsnedgang i planperioden. Kommunen har nå en god planreserve i vedtatte reguleringsplaner i de tre tettstedene. Man har særlig tro på at dette kan bidra til å redusere fraflytting og øke tilflytting.

Ut fra kommunens oversikt over årlige godkjenninger av boenheter de siste 10 årene, jfr. tabellen under, legges det til grunn at det er behov for å ha en boligreserve på minimum 300 nye boenheter i planperioden (12 år). Andelen av boligbygging er størst i Follebu og rundt Segalstad bru.

BOLIGBYGGING 2010 - 2019 (GODKJENTE NYE BOENHETER) 10 år											
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	SUM
FOLLEBU	13	11	25	9	4	2	19	22	9	10	124
SEGALSTAD BRU	2	12	13	4	10	2	11	5	4	3	66
FORSET	1	8	3	2	6	1	0	6	2	3	32
SVINGVOLL	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
SPREDT BOLIGBYGGING*	6	3	1	0	2	3	0	1	1	4	21
TOTALT I KOMMUNEN	22	34	43	15	22	8	30	34	16	20	244

* dispensasjoner/ bruksendringer.

Oversikt over boligreserve (eneboligtomter og boenheter/flermannsboliger) i gjeldende planer:

Boligområder I vedtatte planer	Område/Navn	Arealstatus	Ubebygde frittliggende	Ubebygde konsentrert
FOLLEBU				
	Soleparken (B6)	Reg.plan (2014)		12
	Byparken (BF7)	Reg.plan (2013), reg.endr. 2018		10
	Heggen IV	Reg.plan (2018)	9**	94-122
	Strømme (B16)	Reg.plan (2007), krav om illustrasjonsplan.		6-8*)
	Heggen A og B	Reg.plan, godkjent illustrasjonsplan		15
	Holsbakkan 1-6	Reg.plan (i prosess) (+ 14-20 i trinn 2)		16 – 20*
Sum			9	153 -187

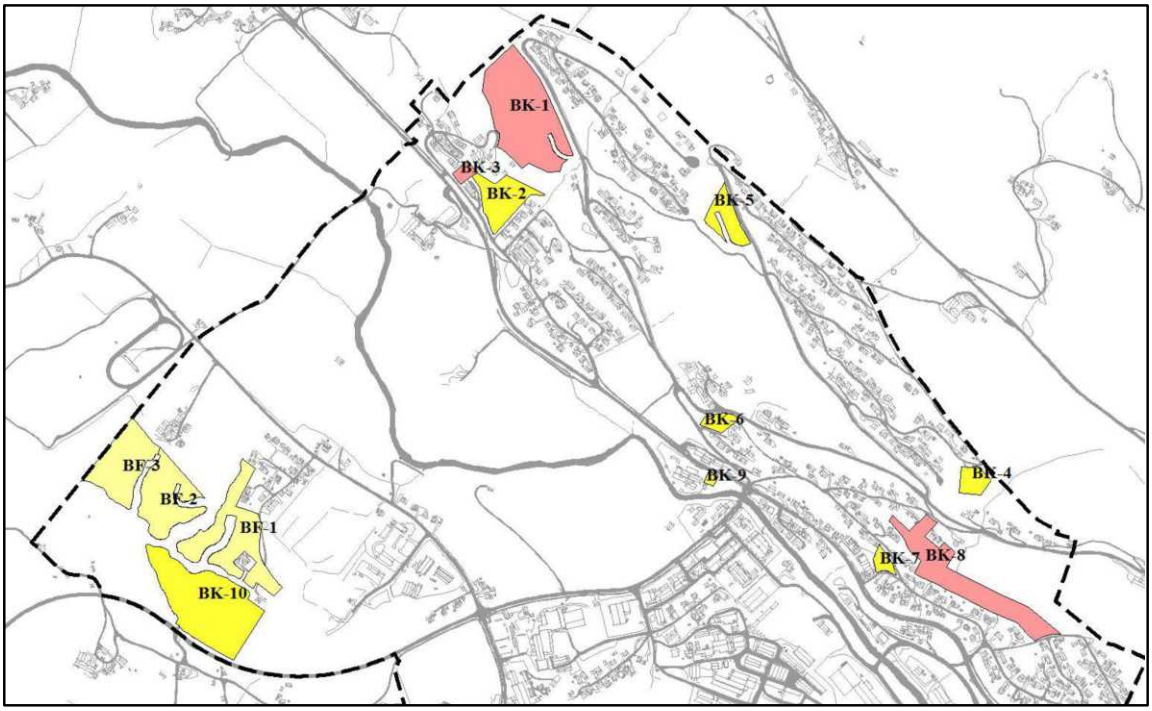
*estimert antall i reguleringsplan. Merk; siden de ligger innenfor sentrumssonen forventes det nå høy(ere) utnytting

** pr 1.11.2020 (i salg pr. tiden) 20 av 29 tomter solgt i 2020.

* Ad. tall for Segalstad bru (under): Antall i parentes er områder som trolig ikke blir realisert i KPA-planperioden.

SEGALSTAD BRU (områdeplan)		Områder med krav om detalj-regulering, der årstall ikke er angitt	Ubebygde frittliggende	Ubebygde konsentrert*
	BK 1	Fjerdumshamninga		(70)
	BK 2	Fjerdumsbakken		(20)
	BK 3	Fjerdum v/ sanitetshuset		4
	BK 4	v/ Sollia		7
	BK 5	v/ Sollia		12
	BK 6	Segalstadsmiua		4
	BK 7	Nørstegård		2
	BK 8	Steinshågån (krav om rassikring)		(40)
	BK 9	Eksisterende leilighetsbygg		
	BK 10	Grånbakken		(70)
	BF 1 -BF 3	Fjerdumskogen (2020)	39	
	BK/N			15
	B/N		1	
	S-2	Fargerivegen 4 (2020)		33
Sum Segalstad bru (forventet realisert i planperioden)			40	77
FORSET	Veisten boligfelt	Reg.plan (2015)	7	24
	Luksussvingen	Reg.plan (2000)	2	
Sum Forset			9	24
SVINGVOLL	Svingvoll (ovenfor sentrum)	Reg.plan (1982)	25	
	Svingvoll sentrum	Reg.plan (1978)	1	
Sum Svingvoll			26	0
Totalt i kommunen			**100**	**Min. 220**

Utsnitt fra planbeskrivelsen for Områdeplan for Segalstad bru (boligområder):



Segalstad bru: Tallene fra områdeplan for Segalstad bru viser et estimat på 40 eneboligtomter og opptil 77 boenheter i flermannsboliger som kan påregnes å bli detaljregulert i planperioden. Områdeplanen gir for øvrig rammer for en tilstrekkelig boligreserve for kommunesenteret også utover 12- årsperioden til kommuneplanens arealdel (se figur over). I tillegg kommer også potensiale for leiligheter i sentrumssonene i planen for Segalstad bru, som ikke er tallfestet i tabellen over. Her er det krav om detaljregulering. Nylig vedtatt (2020) reguleringsplan for Fargerivegen 4 (del av S-2), anslår 33 boenheter - leiligheter i blokk (disse er nå tatt med i tabellen over).

Follebu: I Follebu gir reguleringsplan for Heggen, etappe IV 29 ene-/tomannsboligtomter (20 tomter pr. nå solgt) og rundt 100 boenheter i områder for konsentrert boligbebyggelse. I reguleringsplan for Heggen- område A og B, er bygging igangsatt med ramme for 18 boenheter, og reguleringsplan for Byparken åpner for 10 boenheter og i Soleparken (B6 i reguleringsplan for Follebu sentrum) gjenstår det 12 leiligheter. I pågående reguleringsplanarbeid for Holsbakkan 1-6 reguleres det til ca. 16 leiligheter over forretningslokalet. Planen forventes også å gi framtidig mulighet for ca. 20 leiligheter på vestsiden av fylkesveg 2550. I lys av utbyggingstakten i Follebu står boligreserven for konsentrert boligbebyggelse godt forhold til antatt behov i planperioden. Et variert tilbud av boligtyper er viktig. Ut fra folkehelseundersøkelsen ser man at svært mange som ser for seg å bytte bolig ønsker sentrumsnære leiligheter. Hovedvekten av nye boenheter reguleres til leiligheter/flermannsboliger i tråd med forventet utvikling der flere ønsker leiligheter/mindre enheter – noe som også fører til at det frigjøres eneboliger til det frie markedet.

Forset: Forset har hatt lav byggeaktivitet de siste ti årene, men vi ser en økning etter at tomter i Veisten boligfelt (2014, med mindre endring i 2017) ble klargjort for salg. I reguleringsplan for Veisten boligfelt ser man at markedet og utbyggere etterspør tomannsboliger framfor eneboliger. Veisten ligger tett på tettstedet Forset, og kommunen bør etter hvert vurdere om tomtene i reguleringsplanen skal tilpasses enda bedre for denne type bebyggelse framfor eneboligtomter.

Det avsettes ikke nye arealer til boligbygging i Svingvoll, da tomtereserven i godkjent reguleringsplan fortsatt er stor (lav etterspørsel). Fra kommunedelplan for spredt boligbygging (2002) videreføres ingen av områdene. Kommunedelplanen oppheves ved vedtak av kommuneplanens arealdel.

Nye boligområder i arealdelen

Nye områder lagt inn i planen:

	Område/Navn	Arealstatus	Areal (daa)	Estimert ant. tomter	Estimert ant. enheter
Follebu	B03 Lunde	Krav om reg.plan, og rekkefølgekrav ift Heggen IV	43,3	Minimum 20	
Segalstad bru	B07 Fjerdumskogen II	Krav om reg.plan, og rekkefølgekrav ift Fjerdumskogen boligfelt (reg.plan)	10,9	5-7	
Follebu	B08 Heggen nedre	Krav om felles plan, og konsentrert bb	17,8		30-40
Sum				**25-27**	**30-40**

Rekkefølgebestemmelser er tatt inn i pkt. 1.5 i bestemmelsene.

Begrunnelse for - og nærmere vurdering av - de vesentligste endringene i planforslaget fra 2. gangs offentlig ettersyn til endelig planforslag, redegjøres for i kapitel 8.

Fritidsboligbebyggelse

Fra kommuneplanens samfunnsdel (s. 8):

- *Innen reiselivet er det størst vekstkraft innen fritidsboligområdet. Kommunen skal fortsatt legge til rette for et variert utbyggingsmønster. I Skei-området satses det på høystandard fritidsboliger med høy tilretteleggingsgrad av aktiviteter, i Vestre Gausdal/Espedalen mer tradisjonell hytteutbygging, mens det i Vestfjellet (Langsua) ikke legges til rette for utbygging.»*
- *Høy utnytting av eksisterende bygge- og næringsområder for å nå målene om redusert omdisponering av dyrka mark.*
- *Vi må vurdere varige grenser for utbygging mot disse (fjell)områdene.*
- *Gausdal skal framstå som en attraktiv hyttekommune med et tilbud om fritidsbebyggelse av varierende standard og tilrettelegging innenfor en restriktiv arealpolitikk som ivaretar naturmangfold, naturressurser og friluftsliv.*
- *Innen kommunen skal det alltid være tilgjengelige arealer til fritidsbebyggelse.*

Delmål

- *Nye områder legges til uproduktive eller lavproduktive arealer som ikke er dyrkbare.*
- *Ny utbygging skal skje som utvidelse av eksisterende områder for fritidsbebyggelse, eller inntil eksisterende områder tatt i bruk til slikt formål.*
- *Ved utlegging av ny utbygging av fritidsboliger stilles det strenge krav om tilpassing til natur-, miljø- og kulturminneinteresser. Større områder skal ha god indre grøntstruktur for anleggelse av turstier/skiløyper og knyttes sammen med eksisterende stier og løyper.*
- *Det føres en restriktiv politikk for omdisponering av seterbebyggelse til fritidsformål for å beholde setermiljø og kulturlandskap. Ved eventuell omdisponering, skal det legges vekt på at seterpreget på bebyggelsen opprettholdes.*

BEHOV I PLANPERIODEN

Gausdal kommune har 2848 (pr. jan. 2020) registrerte fritidsbygninger (kilde: SSB). I følge kommunens tall er antall enheter 3005 (inkl. setrer). Hovedtyngden av kommunens fritidsboliger er i områdene tilknyttet Skeikampen og Veslesetra. I 2006 og 2007 lå tallene for tillatelser til fritidsboliger på rundt 100 i året. Etter den økonomiske krisa som startet i 2007 ble byggeaktiviteten for fritidsboliger i kommunen mer enn halvert. De senere år har byggeaktiviteten ligget på rundt 70-110 enheter i Skei-området og rundt 3 enheter i det vestre dalføret pr. år.

HYTTEBYGGING 2010-2019 (INKLUDERT LEILIGHETER TIL FRITIDSFORMÅL) Byggetillatelser pr. år (siste 10 år)											
	2010	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**SUM**
ØSTRE DALFØRE (Skei/Austlid m.m.)	33	31	18	20	24	31	71	73	221*)	107	**629**
VESTRE DALFØRE (Værskei/Espedal m.m.)	24	7	7	3	3	6	3	3	4	3	**63**
TOTALT I KOMMUNEN	**57**	**38**	**25**	**23**	**27**	**37**	**74**	**76**	**225**	**110**	**692**

*) I 2018 fikk vi en stor økning i Skei-området (110 byggetillatelser og 115 ombygginger/ bruksendringer). Ombygginger/bruksendringer er i all hovedsak knyttet til vedtatt reguleringsplan for OTG Skeikampen og endring av hotell/utleieenheter til private fritidsenheter.

Ledige fritidsboligtomter i det østre dalføret

Det er god tilgjengelighet på ubebygde tomter i Skei-området. I kommunedelplan for Vesleseter (2016) er det avsatt flere nye områder estimert til ca. 490 fritidsboliger. Nylig vedtatt reguleringsplan for OTG Skeikampen åpner for ca. 500 fritidsleiligheter i sentrum på Skei, og en ny regulering er i gang for flere fritidsleiligheter sentralt på Skei. Områderegulering Skei sør og en del reguleringsplaner har også et større antall ubebygde fritidsboligtomter, og noen fortettinger på gang. I Svarttjernlia er det en reguleringsplan i prosess med et stort antall hyttetomter (fortetting i eksisterende reguleringsplan). En nylig opptelling av reserven på Skei/Austid viser ca. 1580 tomter/enheter i regulerte områder og i planer som er i gang med reguleringsplanprosess/reguleringsendring.

Kommunedelplan for Skei (2010) er i startgropa for revidering pr. nå.

Siden kommunedelplanene for Skei og Veslesetra ikke inngår i denne rulleringen av kommuneplanens arealdel, er tomtereserven i det vestre dalføret mest aktuell å belyse her. Oversikt over fritidsboligtomter/-enheter i gjeldende planer i det vestre dalføret:

Vedtatt	*Plannavn*	*Plantype*	*Tomter totalt*	*Ledige/ ubebygde tomter*
1999	Wiegaard skog	Reg. plan	60	7
2007	Strand Espedalen	Reg. plan	158	135
1994	Vassenden	Reg. plan	37	4
1994	Roaseter hytteområde	Reg. plan	102	8
1998	Finntjernmarka	Reg. plan	45	3
2001	Stubberud hyttegrend (Synstgardsetra)	Reg. plan	31	5
2017	Synstgardsetra sør	Reg. plan	38	2
2002	~~Viknekjølen og Helleberg skog~~ (foreslås opphevet pga. konflikt med naturmangfold)	~~Reg. plan~~	~~8~~	~~8~~
2013	Viknekjølen	Reg. plan	46	29
2008	Værskei sør	Reg. plan	148	1
2005	Værskei 2	Reg.plan	63	0
2013	Holeseter hyttegrend	Reg. plan	97	81
1990	Deler av 79/2 og Lonhaugen sameie	Reg. plan	4	1
2020	Tåget, Skåndalen og Kjøpmanssletta	Reg.plan	75	75
Sum	**Regulerte tomter**		**904**	**351**
2011	Nyseterkjølen og Kjølen i Svatsum (unntatt Holesetra)	Kommune-delplan	85 *)	

*) estimert antall enheter i KDP, ikke regulert pr. nå.

I gjeldende kommunedelplan for Nyseterkjølen og Kjølen i Svatsum er det estimert ca. 85 enheter. Planreserven for fritidsboligbebyggelse (vedtatte reguleringsplaner) i det vestre dalføret ligger på ca. 351 ubebygde tomter pr. 1.12 2020.

Nye og videreførte områder for fritidsbebyggelse i arealdelen

For å sikre at det foreligger et variert utbyggingstilbud åpnes det for en begrenset tilrettelegging av nye tomter for hytter med middels standard i det vestre dalføret. Med bakgrunn i den store tomtereserven og gjennomført konsekvensutredning av innkomne innspill, foreslås følgende nye/videreførte områder lagt inn i planen:

Oversikt nye arealer til fritidsbebyggelse og fortetting i gjeldende reguleringsplan:

Nr.	**Områdenavn**	**Særskilte forventning til reguleringsplanarbeidet**	Areal daa	Max. antall nye enheter (i nye områder avsatt i denne planen)	Max. antall nye enheter (ved fortetting i vedtatt reg.plan)
F06E	Roaseter	Fortetting v/ reguleringsendring	795		15
F07E	Finntjernmorka	Fortetting v/ reguleringsendring	230		2*
F08	Finntjernmorka	Krav om felles plan med F07E	18,8	10	
F09E	Synstgardsetra	Fortetting v/ reguleringsendring	247		5
F10	Finntjernmorka	Krav om felles plan med F07E		3*	

Det settes krav om felles planlegging for å få tilpasset bestemmelsene til dagens forventninger og løsninger til infrastruktur i de vedtatte reguleringsplanene. Fortetting i gjeldende planer avgrenses av fritidsboligformålet i plankartet. Kommunen ser særlig behov for omforente regler for privetløsning i områdene. Oppdatert regelsett vil gi større grad av likebehandling.
* = til sammen 5 nye tomter i F07E og F10 (krav om felles planprosess for disse to områdene, sammen med F08).

Videreførte (ikke-utbygde/ ikke-regulerte) områder for fritidsbebyggelse fra gjeldende arealdel:

Nr.	**Områdenavn**	**Særskilte forventning til reguleringsplanarbeidet**	Areal daa	Est. antall nye enheter
F03E	Espedalen	Rekkefølgekrav ift. Reg.plan Strand, krav om utredning av reell fare ras/skred, ivareta håndmarinøkkel. Mulig nikkelforekomst (avklares med Direktoratet for mineralforvaltning)	108,3	40-60 (ikke bygd mye her)
F04E	Rausjøen I	Krav om felles plan	137,2	10 (fortetting)
F05E	Rausjøen II			

Rausjøen var avsatt som et stort område i gjeldende plan. Området er nå avgrenset til de arealene som er best egnet for utbygging med minst mulig terrenginngrep og i tilknytning til de to adkomstvegene i området. Felles plan vil gi regler for privetløsninger og felles regelsett.

Råstoffutvinning

Behov i planperioden:
Det vil alltid være et behov for stein-, pukk-, grus- og sandprodukter i forbindelse med utbygginger og ved vedlikehold av veger. Stein, grus og sand er en begrenset ressurs som bør utnyttes og ikke bygges ned. Det er vanskelig å estimere behov for råstoff i planperioden. Kommunen vektlegger at råstoffområder er avsatt i ulike deler av kommunen og har tilstrekkelig størrelse til at tiltakshaverne finner det gangbart å utarbeide reguleringsplan. Det skal utarbeides reguleringsplan med vekt på gode miljømessige løsninger både for driftsfasen og avslutning/etterbruk av massetak.

Plankartet viser regulerte områder (nåværende) og forslag til nye uttak og utvidelser av eksisterende uttak (framtidig). Områder i Espedalen, som har vært undersøkt for mineraler (nikkel), avsettes ikke som råstoffområder da det er uvisst om forekomstene er drivverdige, og en eventuell utvinning fordrer en aktør av nasjonalt/internasjonalt kaliber og reguleringsplan med konsekvensutredning.

Oversikt over arealreserver til råstoffutvinning (2014-tall):

Reguleringsplan	Godkjent	Areal daa	Volum m^3x1000			
			totalt	tatt ut	rest	type
Kankerud Fjelltak	2010	77	791	120	671	fjell
Børkhågålia Fjelltak	2009	36	300	60	240	fjell
Grånligruva	1995	124	922	?	?	grus
Brennum/Skogstad	1997	50	3500	126	3374	sand
Berg & Dahl masseuttak	2012	78	150	?	?	grus
Forsetseterlia kalkbrudd	2012	43	250	?	?	kalkstein
Revåfoten masseuttak	2004	13	50	10	40	grus
Kvisberglia - Steinbakken	2007	51	258	70	188	grus

Nye og videreførte (uregulerte) områder for råstoff i arealdelen

Nr.	Reguleringsplan/ områdenavn	Forventninger til detaljplan	Areal daa	Volum m^3x1000 *)
RU01	Børkhågålia Fjelltak (utvidelse)	Felles plan med eksisterende uttaksområde. Hensynet til bekker og fare for jord- og flomskred utredes. Kantsoner og vegetasjonsskjerming i ytterkant av området. Trafikksikkerhet	34,4	900
RU03 + RU04	Kankerud Fjelltak (utvidelse)	Felles plan med eksisterende uttaksområde, planområde langs fv. 2542 vurderes. Støv- og støyutredning, transportanalyse, trafikksikkerhet og plan for bekk gjennom området. Kantsoner og vegetasjonsskjerming i ytterkant av området.	53,7	1900
RU08 + RU09	Killia (videreført), skiferbrudd	Reguleres som en felles plan. Istandsetting av det åpne bruddet er viktig for kommunen.	128,2	?
RU10	Kankerud Fjelltak (utvidelse)	Mulig areal for masselagring (industrihall for værbeskyttelse av råstoff)	22,6	0

*) stipulert volum

Næringsområder

Det er regulert flere næringsarealer i områdeplan for Segalstad bru. Fra kommunedelplan Svingvoll videreføres areal avsatt for Brustuen bruk. Området er bebygd og i bruk som næringsareal (verksted). Olstad snekkerverksted og Helleberg sag er avsatt med næringsformål (nåværende).

Fra kommunedelplan Forset videreføres areal avsatt for Kalstad sag. Sagbruket er nedlagt. Ny virksomhet her vil være mulig, og området kan være aktuelt sett i sammenheng med mulig næringsvirksomhet i Grånligruva.

Grånligruva er et løsmassetak regulert i gjeldende reguleringsplan med fastsatt etterbruk. Administrasjonen ser det som formålstjenlig at denne reguleringsplanen tas opp til ny vurdering gjennom en reguleringsendring for å oppnå en bedre tilpasset arealbruk for dagens og framtidens situasjon, der næringsarealet flyttes mot sør, med adkomst fra Auggedalsvegen, og større deler av nordenden reguleres til landbruk med mulighet for utvidelse av dyrkamark for bruk i aktiv drift. Kommunen er gjort kjent med at en mangeårig fotballbane i dette området er gjenstand for nedleggelse (Idrettslaget Vestringen har leid arealet av Opplysningsvesenets fond). Fotballdelen i Idrettslaget Vestringen er sammenslått til Gausdal fotballklubb, som har sine treninger og kamper på Linflåa Idrettspark ved Segalstad bru.

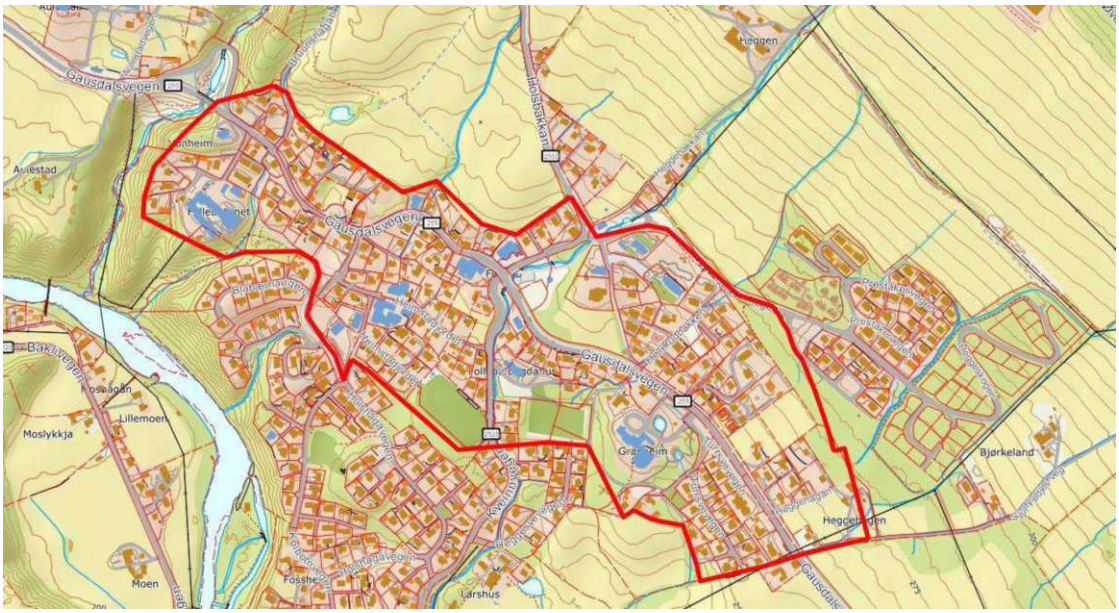
Det foreslås to næringsområder langs fv. 2528 (Baklivegen) sør for Segalstad bru (N03 og N04/N05). I tillegg avsettes N06 (Myra, nedlagt barnehage, tidligere barneskole) og N07 (Engjom, nedlagt skole) til næring.

Sentrumssoner

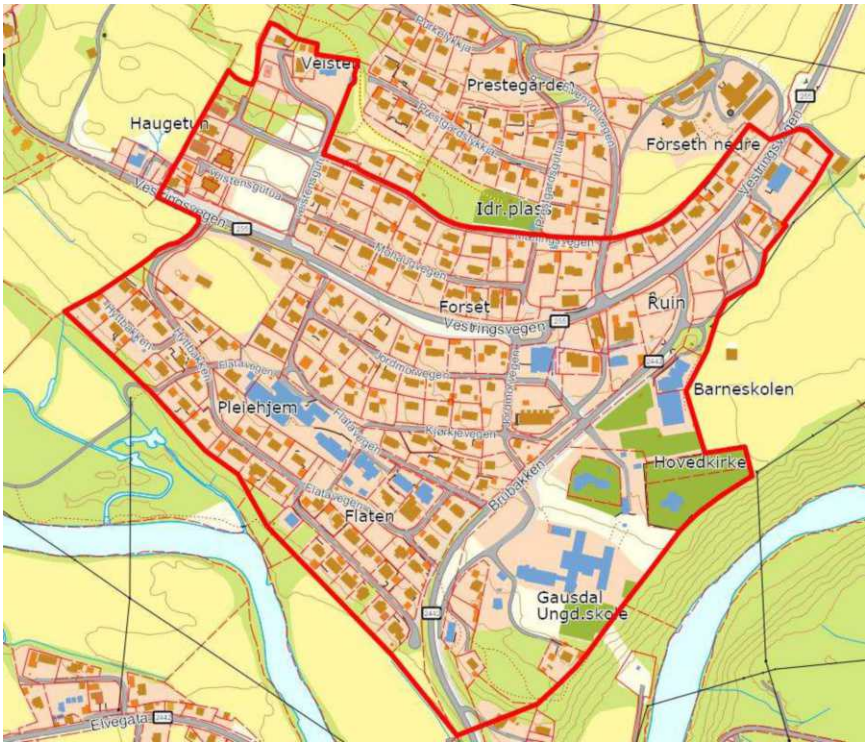
Regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016) setter forventning til at den indre sentrumssonen for alle tettsteder i kommunene skal avsettes i plan. For kommunesenteret Segalstad bru er denne klarlagt gjennom bruk av arealformål i områdereguleringsplanen. Hensikten med sentrumssoner er å sikre at handel med «lette» varegrupper (detaljvarehandel) lokaliseres i definerte sentra, i tillegg til høy arealutnyttelse og føringer for boliger. Ved etablering nytt handelsareal ut over 3000 m2 er det forutsatt i den regionale planen at det må utarbeides en handelsanalyse. I tillegg gir bestemmelsene til sentrumssonene føringer for konsentrert boligbebyggelse og formål som styrker sentrumsutviklingen.

Sentrumssonene er avgrenset som bestemmelsesområder i plankartet. Dette linjesymbolet er vanskelig å se i plankartet, derfor vises forslag til avgrensning av indre sentrumssone for Follebu og Forset her:

Bestemmelsesområde #B01, Follebu:



Bestemmelsesområde #B02, Forset:



Idrettsanlegg

Eksisterende idrettsanlegg som ikke inngår i reguleringsplaner er videreført:

Fåberg og Gausdal Landbane er avsatt som idrettsformål i kommunedelplan for Segalstad bru. Kommunen går inn for å videreføre arealet som idrettsformål med påskrift «Travbane» for å muliggjøre videre bruk av arealet til trav-/hestesport.

Lysløypene i Forset (utenfor regulert areal) og i Svatsum er avsatt som nåværende idrettsformål.

Kremmerlibakken ble bygd i 1970 og modernisert i 2005, og framstår i dag som det beste rekrutteringsanlegget for hoppsporten i Norge. Anlegget er avsatt som nåværende idrettsformål på det arealet unnarenn og hopp beslaglegger. Se Konsekvensutredningen for ytterligere vurderinger.

Det er fire skytebaner i Gausdal, hvorav en er leirduebane. Banene ligger i LNF-formål med påskrift «Skytebane» i gjeldende arealdel. Formålet LNF videreføres da det er i samfunnets interesse at det drives landbruk og friluftsliv i området så lenge ikke skyting pågår. For å dekke det ansvaret som kommunen og politiet har rundt tiltak og drift av banene påføres hensynssone «Skytebane» i plankartet og disse sonene er gitt bestemmelser i bestemmelsenes pkt. 6.3.3. Se også vurderinger i kap. 7.

Grav- og urnelund

Fra kommunedelplan for Forset er det videreført et areal (redusert til ca. 1 daa) for å dekke behov for utvidelse av kirkegård tilknyttet Vestre Gausdal kirke. Arealet ligger på dyrka mark, men i ytterkant av jordet og med en arrondering som ikke vil gi dårligere arrondering for drift av landbrukseiendommen.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig/ Næring (B/N01)

Bygningsmasse med tilhørende tomt, tidligere benyttes som Myra Skule og Myra barnehage er avsatt til kombinertformål. Dette åpner for bruksendring til ett av formålene eller en kombinasjon av disse.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

De fleste samferdselslinjene er videreført fra gjeldende planverk og følger opp kommunens innspill til Handlingsprogram for fylkesveger 2018-2021. De videreførte strekningene avsatt til framtidig samferdsel (som ikke er utbygd) har blitt vurdert i konsekvensutredningen. Gang- og sykkelveg mellom Linflåa og Forset lå ikke inne i gjeldende KPA, og har blitt lagt inn med utgangspunkt i foreløpig utredning og er konsekvensutredet på overordnet nivå.

Alle de foreslåtte tiltakene gjelder omlegging av fylkesveg eller gang- og sykkelveger langs fylkesveger. For at disse tiltakene skal bli realisert er kommunen avhengig av å komme i betrakting ved tildeling av fylkeskommunale økonomiske midler ved framtidige Handlingsprogram, eller så må tiltakene finansieres på annet vis.

Kommunen har fått innspill om at den regulerte omkjøringsvegen ovenfor Follebu sentrum (del av reguleringsplan for rv. 255 (2006)) bør fristilles slik at deler av arealet veglinjen båndlegger kan reguleres til annen arealbruk. Administrasjonen vurderer det som uheldig å gå inn for annen arealbruk på denne regulerte strekningen, og dermed vanskeliggjøre muligheten for å legge trafikken utenom sentrum av Follebu. Dette ble redegjort for i dokumentet «Innspillsvurdering og silingsprosess». Endringen i plankartet etter 1. gangs ettersyn følger av kapittel 7.

Når det gjelder teknisk infrastruktur som vann- og avløpsnett er traseer for disse ikke tatt inn i plankartet i denne rulleringen. Det vil bli en ny gjennomgang av dette fagtemaet i rulleringen av Hovedplan for vann og avløp. Det bør vurderes å ta inn hovedlinjene for teknisk infrastruktur ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Forsvaret (M)

Et område rett nedenfor Kittilbu utmarksmuseum er benyttet som øvingsleir for Forsvaret. Tunet er avsatt med formål for å sikre de militære interessene på stedet. Nærområdet til leirstedet er avsatt med hensynssone for å sikre stedet mot tiltak som forriger muligheten for militær øvelsesaktivitet.

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Hoveddelen av arealet i kommunen er avsatt til LNF-formål. Det har vært en gjennomgang av bestemmelser og retningslinjer for tiltak i LNF. Administrasjonen mener at det fremlagte «regelsettet» gir bedre og raskere saksbehandling og større grad av likebehandling, samtidig som hensikten med LNF-formålet står fast i tråd med lovgivers intensjoner med formålet.

Det er en mengde boliger og hytter og noen ubebygde tomter og næringsarealer i LNF-formålet. Med framlagte planforslag må tiltak på denne type eiendommer fortsatt behandles som dispensasjon fra LNF-formålet. Retningslinjene legger til rette for et skille mellom «kurante» dispensasjoner og «normale» dispensasjoner. «Kurante» dispensasjoner, dvs. søknad om tiltak som er i tråd med retningslinjene, kan behandles lokalt ut fra det framsatte regelverket. Søknad om dispensasjon som

bryter med vilkår satt i retningslinjene skal sendes på høring til de sektormyndigheter hvis fagområde er berørt. Slike saker kan lett danne presedens for tilsvarende saker, og avgjøres normalt ved behandling i planutvalget. Gebyrregulativet for 2020 er i stor grad tilpasset dette regimet, men bør vurderes nærmere etter vedtak av planen. For «kurante» dispensasjoner blir saksbehandlingen således mer lik en vanlig byggesøknad. Administrasjonen foreslår at det ved neste rullering av arealdelen gjennomføres nødvendige konsekvensutredninger for dermed å kunne avsette bebygde eiendommer i LNF med arealbruksformålet «LNF-spredt». Dette plangrepet kan gjøres for å redusere antall saker som må behandles som dispensasjoner, da rammer for bygging kan gis i kommuneplanen.

I samfunnsdelen har det blitt vedtatt at det ikke skal legges til rette for nye områder med spredt bebyggelse. Siden kommunedelplan for spredt boligbebyggelse (2002) er en gjeldende plan, har de områdene som er avsatt i denne planen blitt vurdert nærmere. Vurderingen av disse områdene førte fram til at ingen av områdene blir videreført i dette planforslaget.

Hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer

Hensynssoner viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av loven eller andre lover for å ivareta det hensynet sonen viser. Hensynssonene er nærmere omtalt i dokumentet «Bestemmelser og retningslinjer».

Sikringssoner (H110, H120) gjelder restriksjonssoner for tiltak knyttet til drikkevannsforsyning. H190 er en sone med restriksjoner som følge av Meteorologisk Institutt sin værradar på Hafjell i Øyer kommune.

Støysoner (H220) viser utstrekningen av gul støysone langs fylkesvegene (pr. 2019).

Faresoner (H310, H320) er påført områder som er utredet med reell fare for henholdsvis ras/skred og flom. H350 er sone rundt anlegg med utkastfare, jf. eksplosjonslovgivningen.

Soner med særlig angitt hensyn (H530, H550, H560 og H570) omfatter naturmiljø- og kulturminnehensyn. Til disse gis retningslinjer som skal ivareta forekomstene/områdene ved saksbehandling.

Soner med båndlegging i henhold til andre lover (H720, H730 og H740) er områder omfattet av andre lover enn pbl. H740 viser båndleggingssone for de regionale høgspentlinjene gjennom kommunen. Sonene gis bestemmelser for byggeforbud og for å sikre saksbehandling fra fagmyndighet som forvalter tilhørende lovverk.

H810 er soner med krav om felles planlegging. Hovedhensikten med slike soner er å sikre at områder «som hører sammen» blir planlagt helhetlig.

Hensynssone 910 heter «Detaljeringssone». Denne sonen påføres reguleringsplaner av nyere dato som utfyller og detaljerer arealdelen. Dette for at det skal være entydig hvilken plan som går foran ved eventuell motstrid.

Motstrid foreligger når arealplanene har ulikt arealformål. Det er ikke motstrid når hovedformål i kommuneplanens arealdel og arealformål i reguleringsplanen har samme hensikt, f.eks.

boligbebyggelse. Kommuneplanens arealdel er generalisert, dvs. at reguleringsplanen vil vise detaljer, underformål og arealformål som hører naturlig til hovedformålet, f.eks. grønnstruktur, veger, lekeplasser osv. og bestemmelser for disse.

Motstrid foreligger også når reguleringsplanene har ulike eller manglende bestemmelser om samme forhold som kommuneplanens arealdel. Det vil i hovedsak si at de generelle bestemmelsene i kommuneplanens arealdel gjelder for alle reguleringsplaner vedtatt før vedtak av denne planen.

For reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (sone H910), er det krav om at reguleringsplanene skal være i samsvar med nasjonale og regionale interesser, jf. PBL § 11-8 f). Det er derfor gjennomført en vurdering av alle gjeldende reguleringsplaner. Aktuelle temaer som har nasjonale og regionale interesser, er attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder, barn og unge, folkehelse og universell utforming, forurensning, samfunnssikkerhet og beredskap, jordvern, naturmangfold, friluftsliv og vassdrag.

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er avsatt i plankartet som hensynssone H910 og er listet opp i planbestemmelsenes pkt 7.2.

Regionale og nasjonale interesser som kan være berørt for de gjeldende reguleringsplanen, som ikke er påført H910, er ivaretatt ved at de generelle bestemmelsene gjelder for de eldre reguleringsplanen og ved at gjennom Byggteknisk forskrift (TEK-17) uansett vil gjelde ved behandling av søknad om tiltak etter byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Dette gjelder hensyn til forurensning, klima og energi, sikkerhet mot naturpåkjenninger som flom og skred, universell utforming osv. Gjeldende planer som ikke er påført H910 er listet opp i planbestemmelsenes pkt 7.2.1.

Dersom det skulle vise seg ved en nærmere gjennomgang i byggesaken at byggegrunnen ikke har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, har kommunen hjemmel til å avslå søknad om oppføring av byggverk, jf. PBL § 28-1, uavhengig om området er påført H910 eller ikke.

Reguleringsplaner som foreslås opphevet er avsatt til arealformålet LNF. Dette gjelder Viknekjølen og Helleberg skoger (2002), Myrvang II i Espedalen (1992) og Massetak Rusten i Follebu (1999). Det er også vedtatt at del av RV. 255 Lillehammer grense – Segalstad bru foreslås opphevet på strekningen mellom Sjur Fedjesveg og Aulestad (omkjøringsveg Follebu).

7. Merknadsvurdering og endringer i planmaterialet etter 1. gangs offentlig ettersyn

7.1. Vurdering av innsigelser fra sektormyndigheter etter 1. gangs ettersyn

Stikkordsmessig oversikt over innsigelser til mangler og foreslåtte tiltak. Ytterligere vurderinger er framstilt i kapittel 7.2 og 7.3.

Statens vegvesen:	
1. Nye boligområder utenfor sentrum, av hensyn til mål om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.	**Imøtekommes med unntak av B07.** B07 reduseres i omfang og gis rekkefølgebestemmelser som en naturlig framtidig utvidelse av regulert boligfelt (Fjerdumskogen). Dette er et sentrumsnært - og ikke minst skolenært - boligfelt.
2. Fjerning av vegtrase/oppheving av reguleringsplan utenom Follebu, pga. manglende konsekvensutredning ved endring og oppheving av reguleringsplan, og samordna bolig-, areal- og transporthensyn.	**Imøtekommes.** Ved økende gjennomgangstrafikk kan det bli behov for alternativ trasé. Det er heller ikke behov for B08/B09 i planens tidshorisont. Kan tas opp til ny vurdering ved neste rullering av KPA.
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE):	
3. Mangler ved hensynssoner og planbestemmelser av hensyn til sikring mot naturfare	**Imøtekommes.** Hensynssoner for alle aktsomhetstyper legges inn i plankartet (H310 og H320). Bestemmelser er utbedret.
Forsvarsbygg:	
4. Manglende arealformål for Kittilbu leirområde, av forsvarshensyn	**Imøtekommes.** Kittilbu leirområde påføres arealformålet «Forsvaret».
Fylkesmannen i Innlandet:	
5. B03 Lunde, av hensyn til mål om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	**Imøtekommes.** B03 tas ut av planforslaget.
6. N01E Kalstad sag, pga. manglende buffersone mot bekk (del av Gausavassdraget, varig verna)	**Imøtekommes.** Avgrensing av formålsflata er nå lagt 20 meter eller mer fra bekk.
7. At skytebanene blir lagt ut til idrettsanlegg uten at de er konsekvensutredet, av hensyn til mulig konflikt med Fylkesmannens ansvarsområder og at det ikke gis føringer for regulering av banen i Kjernlia til kombinert formål landbruk/skytebane, av jordvernhensyn	**Imøtekommes.** Viderefører skytebanene som LNF-formål slik de er vist i gjeldende KPA, siden det ikke er snakk om nye tiltak/utvidelser. Banene påføres hensynssone skytebane jf. veiledning fra Fylkesmannen i Innlandet.
8. Manglende oppfølging av risiko- og sårbarhetsanalysen i form av hensynssoner i plankart, av hensyn til sikring mot naturfare.	**Imøtekommes.** Jf. også NVE
Oppland fylkeskommune:	
9. Innsigelse til B02 av hensyn til hulveg (nasjonalt viktig kulturminne)	**Imøtekommes.** B02 tas ut da hulveg med sikringssone ikke gir mulighet for boligfelt. Hulveg er påført H730 (båndlegging).

7.2. Merknadsvurdering 1. gangs ettersyn

Forkortelsen TE betyr Tatt til etterretning (ok). Hvilken endring det har medført er anført bak forkortelsen.

Merknader fra sektormyndigheter og faginstanser		
Eidsiva Journ.: 44	1. Planforslaget legger opp til fortetting – dette er positivt. 2. Hensynet til eksisterende anlegg mht. byggegrenser og hensynssoner er viktig, da vi stadig ser brudd på avstandskrav. 3. Transformator- og nettstasjoner bør settes av i planen med hensynssone på 5 meter. 4. Det bør være hensynssoner på alle våre luftlinjer. Kabelnettet er unntatt offentlighet og merkes derfor ikke av i planen. 5. I alle formål i KPA bør det tillates små, tekniske fellesanlegg, som nettstasjoner/ trafoer, kabelskap, kabler osv.	1. TE 2. Kommunen bør ta inn veiledere for høgspent på sin hjemmeside. 3. og 4. Tas ikke inn i KPA. Dette blir fulgt opp i reguleringsplaner. 5. Tas ikke til følge. Blir vurdert ved reguleringsplaner enten som bestemmelse eller avsatt areal. Tiltak i LNF vurderes ved byggesaksbehandling/disp.
Statnett Journ.: 46	1. De regionale linjene er bygget i medhold av energiloven. Korrekt hensynssone er H740 (båndlegging etter energiloven). Vedlagt tekstforslag til utvidelse av bestemmelsen 2. Påminner om regler for anleggsarbeid (varslingsavstand) 30 meter fra ytterste strømførende linje og HMS-veileder. 3. ROS-analysen må vise transmisjonsnettet som kritisk infrastruktur.	1. TE. Kart og bestemmelser endres. 2. TE. Er allerede tatt inn i planforslaget jf. § 1.17 A. Kommunen bør ta inn veiledere for høgspent på sin hjemmeside. 3. Tas ikke til følge. Kritisk infrastruktur hører hjemme og er omhandlet i kommunens Helhetlige ROS/ beredskapsplan.
Gausdal Fjellstyre Journ.: 50	Gausdal fjellstyre ser det som positivt at trekkrutene til elgen er ivaretatt i planforslaget, utover det har fjellstyret ingen merknader til planforslaget	TE
Statens vegvesen Journ.: 52	SVV peker på boligreserven det legges opp til er stor i forhold til forventet befolkningsnedgang. Utdypning av innsigelsene: (B01, B03, B07 og B08) B01 kan aksepteres ved rekkefølgekrav ifht B06. SVV kan ikke se at det finnes alternativer for plassering av vegtraseen utenom Follebu. Fjerning av omkjøringsvegen vil legge begrensninger for vekst og tilgjengelighet i kommunen for øvrig, ikke minst med tanke på framtidig fritidsbebyggelse. Andre merknader: a. § 3.1 a) Innlandet fylkeskommune. b. § 2.4 unntak plankrav næringsbebyggelse er uvanlig og trolig ikke uproblematisk c. § 1.2 ~~kan~~ Skal settes plankrav (kap 12) d. § 1.8 Parkeringskrav for sykkel og el-billading savnes e. Adkomst til nye næringsområder må dimensjoneres etter HBN 100	Innsigelsene imøtekommes jf. Kap 7.1 a. TE, endres b. TE, § 2.4 er strammet inn. c. TE, § 1.2 endres d. TE, tas inn i bestemmelse for BO#01 og BO#02 (sentrumssoner). e. TE, tas inn i § 2.4

Direktorat for mineral-forvaltning Journ.: 53	Kommunen viser at man har et bevisst forhold til aspektene rundt mineralske forekomster. 1. anbefaler H590 på registrerte forekomster 2. retningslinje; samlet uttak over 10.000 m3 er konsesjonspliktig, over 500 m3 meldepliktig 3. § 2.6; Ta ut *uttaksdybde* fra bestemmelse	 1. Tas ikke til følge. Mineralforekomster som er i datasett er vurdert for alle utbyggingsområder (KU). 2. TE, tas inn i § 2.6 3. TE, § 2.6; uttaksdybde erstattes med istandsetting
Forsvars-bygg Journ.: 57	Innsigelse: Kittilbu leir; planformål «Forsvaret»	 Innsigelse møtekommes jf. kap7.1. Bestemmelser er tatt inn i § 2.8
Oppland fylkes-kommune Journ.: 70, med korrigerende brev Journ.: 73	Fylkesutvalgets vedtak: 1. Omfattende og godt arbeid med KPA 2. Innsigelse til B02. 3. Rekkefølgekrav til B03, B07 og B01 4. Anbefaler at B08/B09 tas ut og reguleringsplan for veg opprettholdes. 5. Indre sentrumssone Follebu bør utvides og vurderes nærmere ut fra flere forhold. 6. Begrenset økning i F06E, F07E og F08E er forsvarlig hvis særskilte krav til tidspunkt for anleggsvirksomhet. **Andre merknader:** Arealplanen bør tilpasses både befolkningsprognosen og også stimulere til tilflytting (barnefamilier) og *aldersvennlig stedutvikling.* a. Tydeligere bestemmelse i § 2.6 (landskapseffekt, nærmere avgrensning og avbøtende tiltak) Kulturminner/Kulturarv: b. F03E, F06E og F07E må avklares for kulturminneverdier ved regulering c. Det har ikke vært gjennomført kulturminneregistreringer i forbindelse med kommuneplanarbeidet. d. Konkrete forslag til endringer i bestemmelser ang kulturminner (§ 1.23) e. Vonheim påføres H570. f. B01, B03, B06, B07, F03E, RU03/04, RU07 og g/s-veger må undersøkes/avklares på reg.plannivå g. B02; se innsigelse over. Hulvegen avmerkes med H730 i plankartet. h. F06E, F07E **ny** befaring og mulig innsigelse på reg.plannivå. Klima: §1.10 og §1.11 vurder konkretisering	1. TE 2. Imøtekommes, se vurdering av innsigelsen kap 7.1 3. B03 tas ut jf. innsigelse. Rekkefølgekrav tas inn for B07. B01 tas ut av planen. 4. TE se vurdering av innsigelse (SVV) 5. TE, indre sentrumssone utvides 6. TE, tar tidspunkt inn i forventning til reguleringsplaner. a. OK RU07 og RU08/09 tas ut RU04/05 innskrenkes, samt tydeliggjøre bestemmelsen b. OBS: korrigert i dok 73. Se ny liste under c. OBS: korrigert i dok 73. d. TE, § 1.23 er vesentlig omarbeidet bl.a. er forslag til tekst tatt rett inn. e. TE, H570 påføres på Vonheim f. OBS: korrigert. Se ny liste under g. TE, H730 tatt inn på hulvegen. h. OBS: korrigert. Se ny liste under TE vesentlig bearbeidet Se kap. 7.4

	Oppklarende brev, dok 73: 1. Undersøkelsesplikten er oppfylt i følgende områder: F01, F02, F06E, F08, RU01, RU02, RU03, RU04 og RU07. 2. Undersøkelsesplikten er delvis oppfylt for område F07E. Det gjenstår registrering av råk og kløvstier innenfor F07E. 3. Undersøkelsesplikten er ikke oppfylt i følgende områder: B01, B02 (innsigelse), B03, B06, B07, B08, F03E, F04E, F05E, F09E, RU08E og RU09. 4. Det er lagt ved kart som viser uregistrerte kullgroper innenfor B07.	1. TE, etter det vi kan se,stemmer dette med befaringsrapporten. 2. og 3. Hvilke områder som ikke er undersøkt tilfredsstillende blir tydeliggjort i planbestemmelsene. 4. Legges til grunn ved arrondering av B07/ avklares ved deltaljregulering.
NVE Journ.: 68	Konkretisering av innsigelsen: a. §1.16 punkt b og c tidspunkt for avklaring av reell fare er uklart. Både utredning og tiltak må være på plass før byggetillatelse. b. §1.16 viser til temakart. Må være tematisk kartutsnitt og hensynssoner i tråd med gjeldende kartnorm. c. §§6.3.1 og 6.3.2 (reell fare er kartlagt); Paragrafene skal ikke peke til 1.16 (som gjelder for ikke-kartlagte områder). Bestemmelsene bør inneholde krav til at det ikke skal bebygges og evt. hva som må til før evt. bygging.	a. Tvetydig bestemmelse, bearbeides b. Henssynssoner lagt inn i plankart, jf. innsigelsesvurdering over. Temakart beholdes som illustrasjon for å skille mellom ulike typer aktsomhet. c. Tvetydig bestemmelse, bearbeides
Fylkesmannen Journ.: 68	Grundig og godt forankret planprosess. 1. **(B1)** Forutsetter at indre sentrumssone Follebu blir avsatt i plankartet. 2. Vurderer planreserven som tilstrekkelig uten avsetting av nye boligområder. B03 og B02 ikke i tråd med S-BATP. 3. §§ 1.10 og 1.11 er lite konkrete. Sett krav til oppvarming av kommunale bygg. God kopling til kommunens klima- og energiplan. 4. **(B2)** Tomtereserve fritidsboliger; god planreserve, unødvendig med nye og videreførte områder? 5. **(B3)** Jordvern må vektlegges; Se enkeltområder 6. **(B4)** Naturmangfold og landskap; - kvalitetssikre H560 for nye forekomster. - H550 justér Follebu -Rudsbygd ihht Naturbasen - Retningslinjer H550; vurder vedlagt forslag til supplering/endring. 7. **(B5)** Støy; Kvalitetssikre H220 mot Norstøy - Vurder stille områder (kirkegårder, friområder, sammenhengende grøntområder i tettsteder mv.)	1. TE, blir avsatt med bestemmelsesområde 2. TE, B03 og B02 tas ut av planen 3. bestemmelsen(e) blir samlet og vesentlig utbedret. Nye mål for Klima og energi fastsettes i samfunnsdelen. 4. Fritidsboligområder beholdes, men vurderingen legges til grunn ved vurd. av F-områder opp mot planreserve 5. TE, jordvern vektlegges. 6. TE, - H560; 8 nye forekomster lagt til - hensynssonen er kvalitetssikret - retningslinjer i § 6.4.2 suppleres. 7. H220 støy fylkesveger er kvalitetssikret Vurdert som lite hensiktsmessig i denne revisjonen. Kommunen er ikke kjent med at dette er en utfordring pr. nå, tas ikke inn

	8. **(B6)** Samfunnssikkerhet; - Hensynssoner for aktsomhet inn i plankartet (lengre begrunnelse for innsigelse) 9. **(B9)** Vassdrag; - Henvisning for §1.22 = §1-8 i pbl - Bruk og vern.. hjemmel = §11-7 nr. 6 - § 5.1 B hører hjemme i kap 4 LNF? 10. Konkrete arealformål/ områder; a. **(C1)** B01; Høyere arealutnytting eller tas ut av planen pga S-BATP og jordvern (anbefaling) b. B02; Ber om at området vurderes på nytt c. B03; Innsigelse: S-BATP og ikke behov d. B06; bedre arealutnyttelse og avgrensning e. B07; ingen merknad f. B08; Ikke behov i planperioden, i tilf. høyere utnyttelse, ikke eneboliger g. **(C2)** F03E; forventninger til detaljplan h. F06E, F07E, F09E; ta ut H910 og sjekk rødlistearter i F09E. i. **(C3)** RU01; ta ut H910 j. RU02; arrondering (-DM). Fornuftig plassering? k. RU03/RU04; arrondering (-DM og naboeiendommer 201/1 og 201/6), trekkveger for beitedyr sikres. l. RU07; Oppfordrer sterkt til ny vurdering av støy- og støvspredning. Er det driftsteknisk mulig å drive i medhold av Forurensingsforskrift kap 30? m. RU08/09; Bør sette frist for avslutning og istandsetting i bestemmelser til KPA. n. **(C4)** N01E; Innsigelse: avstand til Storsve-bekken, vassdragsbeltet skal bevares. o. N02; Sjekk naturbasen evt. oppdatere kunnskapsgrunnlaget. Ta ut H910. p. **(C5)** GU01E; Vurder om utvidelsesbehov kan reduseres ved mer arealbesparende gravferdsskikk. q. Offentlig formål Forset barneskole; ta ut utvidelsesområde på DM, ta ut H910. r. GSV04; sjekk arealberegning, krav til detaljplan s. Vurder reg.plan Viknekjølen og Helleberg skoger. Krav om reguleringsendring? Ta ut H910.	8. Ok, se vurdering av innsigelser over 9. TE, hjemmel endret TE, § 5.1 B er flyttet til 4.1 D 10. a. TE, tas ut. b. B02 tas ut jf. Innsigelse (IFK) c. B03 tas ut jf. Innsigelse (SVV) d. TE, ved innskrenking blir område uaktuelt f. B08 tas ut jf. innsigelse (SVV)og anbefaling/merknad (IFK) g. TE, er innarbeidet i bestemmelse h. TE, H910 tas ut, rødliste = skjeggklokke i. TE, H910 tas ut j. TE, arronderes bedre. Ja, vurderer at et grusuttaksområde i Svatsum er fornuftig. k. TE, tar inn forventning til reg.plan i KU; avgrensning mot dyrkamark og landbruksadkomst. Arronderes ifht eiendomsgrenser, bredere grøntdrag for beitedyr. l. TE, RU07 tatt ut, trolig konfliktfylt og ikke behov i planperioden. Kan evt. vurderes ved framtidige rulleringer. m. TE, plankrav er gitt, frist tas inn ved detaljregulering n. TE, N01 er endret 20 meter fra bekk o. TE, H910 tas ut, sjekker naturbasen, KU oppdatert med info fra naturbase p. Beholder størrelse på området, men setter krav om illustrasjonsplan ifbm fradeling q. TE, ubebygd areal tatt ut, H910 fjernet r. GSV04 er lagt inn ihht foreløpig prosjektering (mulighetsstudie). Forutsetter at reguleringsplan ser på muligheter for arealknappe løsninger. s. TE, avsatt til LNF. Reg.plan foreslås opphevet.

	t. Aulestad; Arrondering i overkant mot naturbeitemark u. Innsigelse; Idrettsanlegg på skytebaner: manglende KU, ikke aktuelt å omdisponere dyrka mark. Må i tilfelle sette krav om at VG skytebane må reguleres til kombinert idrett/ landbruk. **(D)** Bestemmelser og retningslinjer; a. Rydd i H910; kun nyere planer vises med H910, endre 7.2 og evt. 1.22 D og retningslinje til 1.1. b. 1.2; ta ut «kan» c. 1.2 K; nevne flere hensyn som skal utredes/avklares d. 1.9; Skilt/reklame; forskrift hvis redigeres/endres. e. 1.16; redigeres/omformuleres f. 2.3 og 2.4; uheldig med unntak fra plankrav. Må flyttes til 1.2 eller omformuleres g. 2.6 B; uttaksdybde erstattes med istandsetting h. Næringsbebyggelse i LNF; se på retningslinjen. Tydeligere plankrav ved nyetablering/ vesentlig utvidelse	t. TE, arrondering er kvalitetssikret u. TE, det er ikke aktuelt å kreve reguleringsplan når det ikke er snakk om nye tiltak. Avsettes som LNF med hensynssone skytebane i KPA og gis bestemmelser for eventuelle tiltak. a. TE, det ryddes i alle H910 med tilhørende bestemmelser. b. TE, «kan» endres til «skal» c. TE, tas inn i bestemmelsen d. tas inn som bestemmelser jf. veiledning fra FMIN. e. TE jf. innsigelse NVE f. Delvis TE, 2.3 reduseres i størrelse og strammet noe inn, 2.4 endret til plankrav, med noen mindre unntak. g. TE, endres (se også DirMin) h. TE, pkt. 4.2.5 er utbedret.
Merknader fra lag og foreninger/ private/ grunneiere		
Gausdal bondelag Journ.: 61	1. GK bør ha «nullvisjon» for omdisp av dyrka mark. Vurder alternativer som ikke krever omdisponering. 2. Omdisp beite: Vurder B01 og B02. 3. Omdisp dyrkbart/skog: Vurder særlig B03, B06, B07, B08 og alle N- og RU-områder. 4. Ønsker kombinertområder slik at landbruk ikke utelukkes hvis ikke tas i bruk til næring, særlig N02. 5. Tilsvarende for RU01, RU02 og RU07.	1. Bør vurderes nærmere ifbm samfunnsdelen. 2. B01 og B02 tas ut jf. innsigelser 3. B07 reduseres i str., resten tas ut. N-områder beholdes, RU07= ut, RU03/04 reduseres. 4. Landbruk utelukkes ikke så lenge arealet ikke blir tatt i bruk til annen virksomhet. 5. For RU01 forventes at etterbruk (landbruk) fastsettes i reguleringsplan. RU02 og RU07 tas ut av planforslaget.
Naturvern-forbundet i Gausdal Journ.: 64	1. Ber om at F01, F02 og F08 tas ut av planen. Kommunen må snarest drøfte og sette et tak på hyttebygging. 2. B03 er uheldig med tanke på artsmangfoldet og nærhet til Nevråa. 3. Klare krav til reguleringsplanene for råstoffområder er viktig for å hindre forurensning. Positivt at RU05 ikke fremmes i planforslaget og at RU08/09 gir mulighet for opprydding i skiferbruddet. 4. Bifaller KV01 som dermed ikke gir behov for GSV03. GSV04 bør prioriteres.	1. Planen legger opp til nøktern utvidelse nær eksisterende hytte-områder. Drøfting av et evt. «tak» for hyttebygging kan gjøres ved revidering av samfunnsdelen. (i prosess) 2. B03 er tatt ut, jf. innsigelse 3. Reguleringsplaner og virksomhetene må forholde seg til nasjonalt regelverk, herunder forurensingsforskriften. 4. TE

Gausdal Næringsforum Journ.: 65	1. Positive til N02, N03 og N04/05, vanskelig å finne andre områder som ikke berører DM. 2. Engjom bør reguleres til næring 3. Positiv til foreslåtte råstoffuttak og fritidsboligområder. 4. Forbedring av VA på Skei er viktig og viktig at utvidelse nedover mot bygda kan diskuteres i KDP Skei.	1. TE 2. TE, ref. egen sak (PU 8/20). Engjom avsettes til næring (N07) 3. TE 4. TE, utredes i hovedplan for V/A og i revidering av KDP Skei.
Ola Sanne Journ.: 28	1. Det er to andre moderne og sikre baner i Gausdal. Kan ikke forstå at de andre to ikke kan benyttes av alle og at det ikke skal være kapasitet nok ved disse banene. 2. 300 m hold er ikke et reelt argument. 3. Skytebanen i Follebu ble lagt ned uten at det utløste kostnader eller erstatning. 4. Politikere på befaring har anført at en skytebane ikke ville blitt anlagt med slike adkomstforhold som til Sanne. 5. Ber politikerne ta banen ut av planen og avsette arealet til LNF.	1. Kommunen vil oppfordre til at kapasiteten på de andre banene utnyttes så mye som mulig til fordel for VG skytebane. 2. DFS (Det frivillige skyttervesen) er opptatt av at det finnes mulighet for 300 meters hold. 3. Leieforholdet opphørte og brukerne fikk plass på de andre banene. 4. Det er riktig. I dette tilfellet var skytebanen der før gården ble anlagt. 5. Arealet forblir LNF som før, hensynssonen gir regler for sikkerhet ved drift av bana og plankrav ved eventuelle større byggetiltak.
Sanne m.fl. Journ.: 40	1. Krever skytebanen nedlagt pga. utrygghet og støy 2. Vegen stenges i perioder med skyting noen ganger 2-3 dager i uken. 3. Problemer med å komme fram når vegen er stengt. 4. Støy meget plagsom for beboere på Øvre og Nedre Kjernlia 5. Beitedyr i området som grenser inntil bana - i beitesesongen overholdes ikke kontraktsfestet antall skytinger. 6. Sandsvaler (rødlisteart) i sandtak som grenser inntil bana blir urolige. 7. Flere skyttere fra andre kommuner som bruker bana. 8. Det kan inntreffe uhell/ ulykke ved skyting med skarpt.	1.,2.,3., 5. og 8. Dette er forhold som sorterer under politiet ved sikkerhetsklarering av bana og fastsetting av rutiner for aktiviteten. 1. og 4. Hvis støyen er meget plagsom så kan dette rettes til kommuneoverlegen som har ansvar for miljørettet helsevern (folkehelseloven). 6. Det foreligger oss bekjent ikke kjent kunnskap om at svaler blir påvirket av støy. Uttak av sand der selve reirveggen røres er den største trusselen for sandsvalens hekkeplasser. 7. Skyttere kan tegne medlemskap eller betale engangsavgift for å skyte på alle baner i Norge.
Ola og Tone Sanne Journ.: 42	1. Møtereferat fra møte med skytterlagene i Gausdal har vesentlige faktafeil og udokumenterte påstander. 2. Våre anmerkninger er ikke forsøkt hensyntatt eller tilbakevist 3. Påstander fra skytterlagene ensidig framstilt og ikke dokumentert i saksframlegg og i kommunestyremøte den 28.9.2019. 4. Skyting på 300 m hold blir gjort til et hovedargument	Alle brev stilet til politikerne er lagt fram i politiske møter og innspillene er vurdert i dokumentet «innspills-vurdering og silingsdokument», som var vedlagt saken ved 1. gangs høring. 3-8 er kommentarer til oppsummering fra avholdt møte med skytterlagene, som ble gjennomført etter politisk «bestilling» i form av vedtak i K-sak

	5. 400 betalende medlemmer i skytterlagene i Gausdal, men hvor mange medlemmer og aktive skyttere sogner til V.G. skytterlag? 6. DFS har i oppdrag å sikre tilgang på skytebaner. Hva betyr det? Har ikke Gausdal det gjennom de to andre banene? 7. Det påstås at nabokommunene ikke har kapasitet og at de andre skytterlagene ikke kan opprettholde sin aktivitet hvis banen i V.G. legges ned. Dette må dokumenteres. 8. «Lite klager på de tre banene» - det skulle vel tyde på at de to andre banene ikke har sikkerhetsmessige mangler eller andre ulemper. Mange er berørt av banen i V.G. jf. underskriftsliste. 9. Vårt forslag er å legge ned banen og flytte de få skytterne til andre baner, ikke flytte banen. 10. Hva står i kgl. resolusjon og hva sier leiekontrakten med OVF? 11. Saker som legges fram for politisk behandling skal være best mulig belyst fra alle sider, så det ikke fattes beslutninger på feil grunnlag.	52/19. Som svar på bestillingen ble det derfor i saksframlegget referert uttalelser og momenter som kom opp i det møtet når saken så ble lagt fram for politisk behandling i K-sak 74/19. Alle tidligere merknader var vedlagt uendret i saksdokumentene. 9. Dette kan muligens oppnås i gjennom dialog med skytterlaget og evt. ut fra politiets vurderinger 10. Kgl. Res av 1917 gir Opplysningsvesenets fond oppdrag om å stille grunn til disposisjon for skytebane på dette stedet. 11. Vurderingene fra skytterlagene bidro til at saken ble bedre belyst.
Iverslien Journ.: 43	1. Aktsomhetssoner for skred og flom, spesielt «utløpssone for snøras» har en altfor grovmasket registrering. 2. Man blir påført store forsinkelser og kostnader ved behandling av byggesøknad. 3. Kartene fra NVE tar bl.a. ikke hensyn til vegetasjon/skog som i praksis vil være et effektivt vern ved snøskred. 4. Viser til Lom og Vinje kommuner som har gjennomført samlet skredvurdering som skal tas inn i deres arealdeler. 5. Ber om at Gausdal foretar en konkret skredvurdering av bebygde områder av kommunen før vedtak av arealdelen – *«Dette vil spare utbyggere for unødige kostnader og heft i byggesakprosessen og være samfunnsøkonomisk vel anvendte penger som kommer svært mange til nytte.»*	1. NVE i gang med forbedring av aktsomhetssoner for snøskred i Norge, disse kartene vil ta utgangspunkt i bedre høydedata enn det som fantes når dagens soner ble utarbeidet. Forventes klart i 2021. 2. Ja, det koster mye og tar tid. 3 og 4. NVE og kommunen må uansett forhold seg til aktsomhetssonene, så lenge utredning av reell fare for snøskred relaterer seg til skog/vegetasjon, og skogen ikke er sikret mot hogst juridisk. 5. Kommunen avventer NVE sitt arbeid med forbedring av aktsomhetskartene for snøskred.
Arne Bjørnvolden Journ.: 49	Ber om at kommunen revurderer F07E, samt tar ut F08 av planforslaget med hensyn på elg, skjeggklokke (NT) og generelle natur- og kulturverdier. Ønsker ikke fortetting av hytteområdet.	F07E er vurdert på nytt, jf. også nr. 60 under. F08 tas ikke ut da den ligger på linje med F07E og inntil eksisterende veg, se også nr. 66/72 under.
Marit Fougner Journ.: 54	B03 ønskes ut av planen	TE. B03 er tatt ut jf. innsigelser
Ivar Blekastad Journ.: 55	1. Mulighet for gangveg Volegutua – Bruvangsvn. bør holdes åpen.	1. Ikke prioritert tiltak på fylkes-vegnettet i kommunen pr. i dag.

	2. Fjellområdene; kommunen må gjennom sin forvaltning legge til rette for utvikling, markedsføring og sysselsetting (reiseliv). 3. Finnes det godkjent deponering av snø som må kjøres bort? 4. Manglende busstopper ved Åndsreppen 5. Mulighet for omkjøringsveg Follebu bør beholdes.	Bør spilles inn til rev. av trafikksikkerhetsplan. 2. Dette bør vurderes nærmere i kommuneplanens samfunnsdel og KDP Skei. 3. Dette må vektlegges i KDP Skei 4. Dette bør spilles inn til rev. av trafikksikkerhetsplan 5. TE, se innsigelse fra SVV
Jøra Bygg og Statsskog Journ.: 58	1. Ber om at areal vest for Verskei2 (84 daa) tas inn igjen i planforslaget 2. Ber om at ramme for fortetting i Verskei Sør økes med 30 -40 enheter.	1. Tas ikke til følge, området har vært vurdert tidligere i prosessen. 2. Tas delvis til følge, ramme for fortetting økt med 10 enheter innen avsatte områder.
Jørn Jensen Journ.: 59	1. Veg til området er dårlig 2. F07E er spredt i dag, ønsker at det videreføres	1. Privat veg, som dermed er privatrettslig. Planbeskrivelse til reg.plan må omtale dette. 2. Plassering av tomter avklares gjennom reguleringsplanen.
Per Brumoen Journ.: 60	Ønsker utvidelse av F07E på nordøstsiden. Mindre belastende for eksisterende hytter	F07E utvides med et lite område ved «gamlevegen».
Tonny Segtnan Journ.: 62	Svært skeptisk til utvidelse av Kankerud (RU04/05). Vegen er ikke dimensjonert for en økning. Ber om tiltak for å minimere belastning for beboere og trafikanter langs FV336.	Trafikkmengde, støv og støy er vektlagt som forventninger til hva som skal utredes i reguleringsplanen.
Dalbakk-teigen hytte- og veglag Journ.: 63	Arealgrense på BRA = 83 m2 for bygningene er unødvendig begrensende. Ønsker BRA = 110 m2 for bygningsmassen.	Tas delvis til følge, retningslinjen (4.2.3) økes til 93 m2 BRA for bygningsmassen.
Harald P. Kvisberg Journ.: 66	Ber om at F08 samles på nordsiden av vegen. Korrigert i dok 72: vestsiden/ovenfor vegen.	Områdene til flyttes og samles vest for vegen.
Paul Batt-Rawden m.fl Journ.: 67	1. Vestsiden av Svatsum er mest attraktivt for fritidsboliger. Elgen blir tilsynelatende ikke hindret. 2. Sterkt kritisk til at området er innskrenket mot Roaseterbekken, helt unødvendig buffer (ca. 200 meter) 3. Også kritisk til innskrenkning i vest mot Sækken, dette er ikke begrunnet. 4. Det forutsettes av ubebygde tomter ikke er innbefattet i tallet på nye tomter.	1. TE, «Tilsynelatende» gir grunnlag for «Føre-var». Merkeprosjektet er igangsatt. 2. Området mot bekken er bratt og nordvendt. Det er tilstrekkelig plass til antall enheter (fortetting) uten å inkludere dette området. 3. Myrlendt område, utbyggings-området holdes samlet nær eksisterende vegsystem. 4. Riktig oppfattet
Ivar Blekastad Journ.: 69	Svakhet at verneverdige anlegg og miljøer fra tiden etter middelalderen (første turistvirksomhet på Skei 1876, veganlegg, husmannsplasser osv.) ikke nevnes	Nyere tids kulturminner vil gis mer vekt ved neste rullering og i kulturminneplan (under utarbeidelse)

Randi og Vidar Nordeng Journ.: 71	Skytebanen i Vestre Gausdal tas ut av planen.	Se vurdering av dok 28,40 og 42 over
Brev, mottatt etter høringsfristen		
Næringsdrivende og grunneiere i Follebu Journ.: 74	Underskriftsliste. Bemerkninger til høringsinnspillene. Trekker i tvil Statens vegvesen og fylkeskommunens uttalelser/ innsigelse ved 1. gangs høring ut fra tidligere signaler. Opprettholdelse av planlagt veg vil hindre en naturlig arealutnyttelse og forutsigbarhet for næringsdrivende i Follebu. Mener det finnes alternativ plassering av omkjøringsveg forbi Follebu. Opprettholder tidligere anmodning om at vegen bør fjernes fra arealplanen.	

7.3. Endringer i planforslaget oppsummert etter 1. gangs ettersyn

Samferdselslinjer/-formål

Det er ingen endringer i samferdselslinjer fra 1. gangs ettersyn. I lys av innsigelse og sterk anbefaling om ikke å umuliggjøre en framtidig omkjøringsmulighet forbi Follebu, fremmer administrasjonen på nytt forslag om at den regulerte vegen beholdes ved denne rulleringen av kommuneplanens arealdel. Dette sees i forhold til at det er god tilgang på boligtomter og boligområder i nærområdet, og planreserven i Follebu vurderes som mer enn tilstrekkelig i planperioden. Føringer for sentrumsområdene vil lede til høyere utnyttelse og flere nye boliger ved reguleringsendringer innenfor sonen. Det foreslås at denne problemstillingen drøftes videre i strategiske dokumenter som for eksempel kommuneplanens samfunnsdel. Reviderte langsiktige planer kan gi føringer for framtidig arealplanlegging i Follebu og resten av kommunen.

Sentrumssoner i Follebu og Forset

Forslag til sone i Follebu var med ved forrige høring. Ut fra merknader om at denne sonen var for avgrenset, foreslås nå en utvidet sentrumssone i Follebu. Det siste året har det blitt økt fokus på at arealer som er tatt i bruk skal fortettes eller gjenbrukes (nasjonale forventninger, 2019). Derfor tas det inn en tilsvarende sentrumssone i Forset. Disse sonene er avsatt som bestemmelsesområder i plankartet. Det er gitt egne bestemmelser (§ 1.26), som gir rammer for reguleringsendringer og nye tiltak i tettstedene.

Områder for boligbebyggelse

Boligområder som ble foreslått ved 1. gangs høring møtte en god del innsigelser og merknader. Samlet sett har dette medført at kun B07 (Fjerdumskogen II ved Segalstad bru) fremmes. B07 er redusert ut fra betraktninger gjort i reguleringsplanprosessen for hoveddelen av feltet. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse som tilsier at 50 % av regulert areal skal være bebygd før en plan for dette arealet kan vedtas.

Bakgrunn for vurderingene av innsigelser og merknader angående nye boligområder er:

- at boligreserven har økt siden forrige høring (prosjekter ved Seg bru og i Follebu)
- at det i større grad blir tatt hensyn til forventet befolkningsutvikling (SSB), og
- økt fokus på fortetting i sentrumsområder i Nasjonale forventninger til kommunal planlegging 2019, som vektlegger Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og FNs bærekraftsmål.

Områder for fritidsboligbebyggelse

Værskei sør gis ramme for inntil 15 enheter ved fortetting. De vedtatte reguleringsplanene er vist i plankartet slik at myrområder og ikke bebygde områder er avsatt til LNF i plankartet. Fortettingen forutsettes løst innenfor areal avsatt til fritidsboligformål (nåværende).

F03E Espedalen videreføres i planforslaget. Her har det nå vært en dialog med Direktoratet for mineralforvaltning, som muligens vil kunne ha mer informasjon/innspill om potensiell konflikt med mineralressurser (nikkel og andre grunnstoffer). Det anslås 40-60 nye enheter ved reguleringsplan.

F06E, F07E, F08, F09E og ny F10 (Roasetra, Finntjernmorka og Synstgardsetra) fikk en del merknader og innspill i høringen. Her ble resultatet i planforslaget at F08 er samlet og flyttet til vestsiden av vegen. F10 er lagt til som en begrenset arealutvidelse av Finntjernmorka. Rammen for antall nye enheter er uforandret (maksimalt 35 nye enheter til sammen).

Reguleringsplan for Viknekjølen og Helleberg skoger (2002) er i konflikt med en viktig artsforekomst. Planen er ikke bebygd. Området avsettes til LNF og reguleringsplanen foreslås opphevet.

Områder for råstoffuttak

Arealer for råstoffuttak har blitt redusert ved at RU02 og RU07 er tatt ut av planforslaget.

For Kankerud (RU03/04) har areal for planavgrensning blitt redusert i øst, samtidig som det er gitt en klar føring om bredt nok vegetasjonsbelte for ferdsel for folk og fe. Området F10 er tatt inn for at reguleringsplanen for området kan vurdere om arealet må tas i bruk til en lagerhall for sorterte masser, noe som er et behov ut fra snø- og isfrie masseleveranser vinterstid.

Områder for næringsvirksomhet

Disse områdene er i hovedsak uendret, men det er lagt til næringsformål på Myra (N06) og Engjom (N07) ihht. tidligere politisk vurdering og innspill fra næringsforeningen ved 1. gangs høring.

Andre formålsområder

Idrett: Rekrutteringsanlegget for hopp (Kremmerlibakken) avsettes som idrett (nåværende).

Forsvaret: Det er satt av 5 daa til militært formål på Kittilbu leirområde jf. krav fra Forsvarsbygg.

Kombinerte områder: I kommunedelplan for Forset er arealet på Birkeland avsatt til byggeformål. Det foreslås å sikre dette arealet videre for et eventuelt framtidig behov for enheter tilpasset personer med omsorgsbehov (OPT/B01E). Området har to bestående boliger. Begge disse har lokalhistorisk verdi og er avsatt med hensynssone kulturmiljø. Det kan synes negativt å videreføre en omdisponering av 8,5 daa fulldyrka mark, men administrasjonen mener dette er et riktig grep for å sikre denne framtidige muligheten. Inntil området blir regulert og tatt i bruk, kan teigen fortsatt benyttes til landbruksproduksjon.

Hensynssoner

Etter krav fra Statnett er de regionale høgspentlinjene fått annen hensynssone.

Aktsomhetssonene for naturfarer er tatt inn som hensynssoner (faresoner) etter krav fra NVE og Fylkesmannen i Innlandet. Det vedlegges temakart som viser de ulike typene naturfarer hver for seg, som illustrasjon siden de ulike faresonene har samme skravur i hovedkartet (og flyter sammen). Bestemmelsene tilknyttet disse sonene er vesentlig omarbeidet.

For skytebanene rådet det ved 1. gangs ettersyn usikkerhet rundt hvordan banene kunne/burde vises i kartet. Ved å avsette dem til «nåværene idrettsformål» slik vi gjorde, ble det fremmet innsigelse fra Fylkesmannen i Innlandet ut fra jordvernhensyn (omdisponering) og manglende konsekvensutredning av områdene. Etter høringen har vi fått veiledning på hvordan man kan framstille skytebanene uten at dyrka mark blir omdisponert. Arealene er nå vist som LNF i plankartet og det er påført hensynssone «faresone skytebane» på de fire banene. Hensynssone Skytebane (H360) med tilhørende bestemmelser klargjør bestemmelser for byggetiltak/plankrav (pbl) og regler for skyteaktiviteten (politiets ansvarsområde).

Når det gjelder konflikten vedrørende bana i Vestre Gausdal/Kjernlia og ønsket om å flytte aktiviteten, er dette ifølge jurist hos fylkesmannen av privatrettslig karakter og kan ikke løses ved bruk av plan- og bygningsloven. Konflikten bør løses mellom partene. Hvis støy oppleves plagsom sorterer dette under kommuneoverlegen, som har hjemmel til saksbehandling i medhold av folkehelseloven (miljørettet helsevern).

Kommunen kan oppfordre til at kapasiteten på de andre banene utnyttes maksimalt for å redusere den anførte belastningen. Som en framtidig løsning kan det planlagte anlegget (vedtatt reguleringsplan) i Saksumsdalen forhåpentligvis utvikles til et anlegg som også skyttere fra Gausdal kan benytte.

7.4. Endringer i Bestemmelser og retningslinjer etter 1. gangs ettersyn

Det vises i dette kapittelet til de paragrafer som er nye eller vesentlig endret siden 1. gangs ettersyn. Oversikten er ikke uttømmende, men gir et hovedbilde av de viktigste endringene.

Generelle bestemmelser:

§ 1.9 Skilt og reklame er ny. Gjeldende kommunal vedtekt er revidert og vil etter vedtak av planen være bestemmelser for hele kommunen med unntak av kommunedelplanene som består som selvstendige planer til de er revidert og/eller løftet inn i kommuneplanens arealdel. Bestemmelsene er tatt inn som vedlegg 1 i dokumentet.

§§ 1.10 Energi og klima og 1.11 Bærekraftig materialvalg er utvidet og mer spesifikke i krav og forventninger (retningslinjer).

§ 1.16 Naturfare/Samfunnssikkerhet er vesentlig omarbeidet og oppdatert med hensyn på endringene i plankartet; hensynssoner/ faresoner for aktsomhet for naturfarer som skred, ras og flom. For områder der reell fare er utredet dekkes dette av §§ 6.3.1 og 6.3.2.

Massedeponier dukker stadig oftere opp flere steder i kommunen og disse går ofte på bekostning av naturverdier. For bedre ivaretakelse av naturmangfoldet er det laget et regelsett for håndtering og deponering av overskuddsmasser i § 1.24. Siden masser ofte deponeres i LNF-områder er det tatt inn retningslinjer for dispensasjonsbehandling av mindre massedeponeringstiltak også i § 4.2.6.

§ 1.26 Bestemmelsesområder er ny, og angir bestemmelser for utnytting og forming av sentrumsområdene i Follebu og Forset. Bestemmelsene gir klare føringer for reguleringsplaner i tettstedende for å kunne oppnå fornying og attraktivitet, samtidig som boligprosjekter får høy utnyttingsgrad ved at det tillegges flere etasjer og/eller boliger over næringsbebyggelse.

Bestemmelser og retningslinjer for de ulike typer bebyggelse og anlegg (kap 2 og 3) er i hovedsak kun oppdatert i forhold til de områdene som er nye og de som er tatt ut av planforslaget. For Birkeland i Forset (OPT/B01E) er det gitt bestemmelser i § 2.9.2.

I kapittel 4 LNF er følgende retningslinjer for dispensasjoner vesentlig endret:

I 4.2.3 (eksisterende fritidsboliger i LNF) er førende størrelse for bebyggelsen på eiendommen (BRA) økt med 13 m2 til 93 m2. I gjeldende plan er det 80 m2, dvs. en økning på 16,3%. Bakgrunn/begrunnelse for økningen; «tida og tilhøva», overbygde terrasser teller med i BRA, lokal forskrift som åpner for vakuumtoalett/tett tank (fordel forurensningsfare) kan gi ønske om påbygg av "bad" og flere har fått godkjent vegadkomst til eiendommen nå, i forhold til når gjeldende plan ble vedtatt.

§ 4.2.5 (næringsbebyggelse i LNF) er gjort mer utfyllende etter merknad fra Fylkesmannen.

Punktene i kapittel 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag er strammet opp og tydeliggjort.

I kapittel 6 er det som nevnt tidligere gitt bestemmelser til hensynssone skytebane i § 6.3.3. Forøvrig mindre oppdateringer og supplering for nye hensynssoner som har blitt lagt til i kartet.

8. Merknadsvurdering og endringer i planmaterialet etter 2. gangs offentlig ettersyn

8.1. Vurdering av innsigelser fremmet ved 2. gangs ettersyn

Stikkordsmessig oversikt over innsigelser til mangler og foreslåtte tiltak. Ytterligere vurderinger er framstilt i kapittel 8.2 og 8.3

Fylkesmannen i Innlandet	
1. opprettholder innsigelsen til område B03 Lunde ut fra areal- og transporthensyn.	**Imøtekommes ikke.** Behov for eneboligtomter i Follebu belyses nærmere. Avstand og høydemeter til skole/barnehage, også via Follebu kirke, samt foreslåtte rekkefølgekrav tilvirkes som grunnlag for dialog med innsigelsesmyndigheten og evt. mekling.
2. innsigelse til det nye området N06 Myra pga. manglende vurdering av hensyn til barn og unge.	**Imøtekommes (?)** Alle apparater er fjernet. Konsekvenser for nærmiljø/barn/unge er belyst i KU. Næringsområdet reduseres til bebygd areal/ fastmark, slik at «hundremeterskogen» kan forbli tilgjengelig for lek. Forslag til løsning er sendt FMIN for avklaring.
3. innsigelse til det nye området N07 Engjom pga. manglende vurdering av hensyn til barn og unge.	**Imøtekommes (?)**

Statens vegvesen 4. opprettholder innsigelse til boligområde B03, med bakgrunn i Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. **5.** fremmer innsigelse til bestemmelsesområde for Forset og Follebu med bestemmelse 1.26, grunnet uklarhet bl.a. knyttet til forståelse av bestemmelsen og rettsvirkning av denne. Dersom det er ment å endre arealformål for områdene, er saken ikke tilstrekkelig opplyst, da dette vil kreve utredning og konsekvensutredning. **Forsvarbygg** 6. forutsetter at Forsvarets virksomhet tilknyttet Kittilbu kan videreføres. Innsigelsen til kommuneplanens arealdel trekkes ikke før Forsvarets aktivitet både på og rundt Kittilbu er sikret.	Ved 1. gangs ettersyn var det ikke kjent at skiklubben var i gang med avvikling av lysløype og bruk/vedlikehold av fotballbane. Ny situasjon og konsekvenser for nærmiljø/barn/unge er belyst i KU. Næringsområdet reduseres til bebygd areal/ fastmark, slik at den avviklede fotballbana legges til LNF. Forslag til løsning er sendt FMIN for avklaring. **Imøtekommes ikke.** Behov for eneboligtomter i Follebu belyses nærmere. Avstand og høydemeter til skole/barnehage, også via Follebu kirke, samt foreslåtte rekkefølgekrav tilvirkes som grunnlag for dialog med innsigelsesmyndigheten og evt. mekling. **Imøtekommes** Bestemmelsen 1.26 er gjort tydelige. Forslaget til løsning er sendt SVV, som vurderer at innsigelsen kan fralles hvis den vedtas slik den nå er vist. **Imøtekommes (?)** Forsvarbygg har utdypet sitt ønske. Skisse ikke mottatt pr. nå, men dialog har ført fram til akseptert løsning. Løsningen vurderes til å ikke gi vesentlige ulemper/hindringer for arealbruken i området (LNF med hensynssone).

8.2. Merknadsvurdering 2. gangs ettersyn

Forkortelsen TE betyr Tatt til etterretning (ok). Hvis **merknader** har medført endring i planmaterialet, vises dette i kolonnen «Vurdering».

Merknader fra sektormyndigheter og faginstanser		
Fra	**Merknad**	**Vurdering**
Fylkesmannen i Innlandet J.nr.: 123	Andre merknader/råd (som ikke gjelder innsigelsene): Bestemmelsenes pkt. 7 med underpunkter må ryddes og tydeliggjøres 1.6: A og B er veiledning – ut av ramma 1.26 E: bør vise til 1.6 1.10 B: kan gi krav til annen bebyggelse enn kommunale, men i så tilfelle presise krav. 1.11: «redegjøres for» = retningslinje 1.26 ok, men ryddes bestemmelser/retningslinjer/ forventninger 2.2.1 B: tydeliggjøres 4.2: er omfanget av retningslinjer i LNF litt voldsomt? Tidligere 5.1. B er fjernet, finner den ikke under 4.1. - uheldig.	Ryddet jf. «oppskrift» fra jurist 1.6. A og B tatt ut av ramma Tatt inn Endres ikke 1.11 redegjøres for er byttet med tilstrebes 1.26 er ryddet jf. også SVV 2.2.1 B er gjort tydeligere og flyttet ut av ramma. Beholdes, siden vi ikke benytter LNF spredt pr. nå. Tidligere 5.1.C er tatt inn igjen. En påminning står under 4.1.C

	RU02 er videreført «Viknekjølen og Helleberg skoger; som ikke er regulert» Indre sentrumssone i Follebu og Forset *må dimensjoneres og tilpasses senterets størrelse, rolle og funksjon* Sonene bør komprimeres for å følge opp regional plan; *«..å utvikle kompakte, trivelige og bærekraftige sentrum»* N06 Myra og N07 Engjom: innsigelse; b/u- interesser OPT/B01E Birkeland: Svært uheldig, i strid med nasj. jordvernmål. Bør heller se etter arealer som allerede er tatt i bruk. Ber om at det avsettes til LNF. M/L01: ikke tillatt med kombinasjon av formålene bebyggelse og anlegg med LNF. Bør avsettes som LNF	RU02 er tatt ut (LNF nå) Er regulert, tolker merknaden til at det menes «Ikke utbygd» Bestemmelsene er ment å sikre høy arealutnyttelse (konsentert boligbebyggelse) i et større område enn kjerneområdet der sentrumsutviklende formål forutsettes. Se innsigelsesvurderingen Se også merknad fra grunneier. Anbefaler at området tas ut av planen. Anbefaler at avsettes til LNF
NVE J.nr.: 104	Gausdal kommune har ivaretatt og endret de forhold vi mener ikke var i tråd med vesentlige regionale og nasjonale føringer for NVEs ansvarsområder. NVE mener derfor grunnlaget for innsigelse kan bortfalle, og vi har ikke lenger innsigelse til disse bestemmelsene slik de nå er formulert. NVE mener å se at hensynssone på regionale linjer (Statnett) **ER** tegnet inn i kartet.	TE Det stemmer. Hensynssonene er i kartet.
Statens vegvesen J.nr.: 120	Statens vegvesen opprettholder innsigelse til boligområde B03. Innsigelsen er hjemlet i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Arealet ligger isolert, ca. 3,5 km kjøreveg og 2 km luftlinje, fra sentrum i Follebu. Området har ikke kollektivtilbud og vil i stor grad være bilbasert både med tanke på arbeids- og fritidsreiser. Prognose for innbyggertall er negative og samlet areal avsatt til boligformål, i eksisterende plan og aksepterte forslag i ny plan, synliggjør at det allerede er overkapasitet med hensyn til boligområder i planperioden. Det er i kommuneplanen foreslått lagt ut et boligområde B08 på deler av det areal som er regulert til samferdselsformål, omkjøringsveg utenfor Follebu sentrum. Kommunen har ikke foretatt nødvendige vurderinger og utredninger av konsekvensene, slik plan- og bygningsloven forutsetter. Ny kommuneplan med endret arealformål vil ikke oppheve den tidligere vedtatte reguleringsplanen for samferdselstiltak, men det er den nye planen som vil ha rettsvirkning for området. Dette innebærer, slik Statens vegvesen ser det, at konsekvensene bør utredes på kommuneplannivå med trafikkanalyse med vurdering av kapasitet og trafikksikkerhet. Statens vegvesen anbefaler at kommunen opprettеholder arealet til samferdselsformål.	Se innsigelsesvurderingen Det er mangel på denne boligtypen i Follebu. Viktig faktor for befolkningsutvikling og skolestruktur. Av tilgjengelige tomter i reguleringsplan for Heggen IV er 20 av 29 tomter omsatt på noen få måneder i 2020. Helhetlige konsekvensvurderinger ved oppheving av del av RV. 255 er sikret gjennom rekkefølgekrav til B08 i betemmelsenes pkt. 1.5.D.

	Bestemmelsene (pkt 1.26) til bestemmelsesområder (sentrumsområder): Påpekter trykkfeil i overskrift, skal være PBL § **11-9** nr. 5 ikke § 11-8 nr. 5 Bestemmelsessonen omfatter også områder som er lagt ut til LNF, og som ikke tidligere er regulert eller bebygd. Utfordringene de ulike former for bruk av arealene reiser er heller ikke konsekvensutredet, slik at konsekvensene av «bestemmelsen» i pkt. 1.26 blir uklare. Bruk av arealene til de nevnte formål kan bl.a. ha trafikale og trafikksikkerhetsmessige konsekvenser, og disse er ikke tilstrekkelig vurdert. Statens vegvesen har derfor **innsigelse** til dette området med den nevnte bestemmelse, grunnet manglende utredning, uklarhet med hensyn til rettsvirkning og også ut fra sektoransvaret for trafikksikkerhet. Vi anmoder sterkt at kommunen opprettholder reguleringsplan for rv 255 (nå fv. 255) for omkjøringsveg ved Follebu.	Endret til PBL § **11-9** nr. 5 Dette er ikke riktig. Arealene som er avsatt til LNF i KPA er omfattet av reguleringsplan for Follebu sentrum (L12.25). Ved politisk behandling av omkjøringsvegen vedtok kommunestyret at disse arealene skulle avsettes til LNF. Formål avsatt i KPA går foran gjeldende reguleringsplan ved motstrid. Ved endring av formål ved en reguleringsendring vil det bli satt krav om KU i planarbeidet i tråd med KU-forskriften. Opplistingen av formål viser til et utvalg av reguleringsplan-formål som vurderes som hensiktsmessig i et sentrumsområde. TE
Innlandet fylkes-kommune Saksframlegg mottatt 07.10.20 J.nr.:	**Vedtak i Fylkesutvalget** 1. Fylkesutvalget mener Gausdal kommune har gjort et omfattende og godt arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel. 2. Fylkesutvalget mener planforslaget ved annen gangs høring samsvarer bedre med nasjonale forventninger for regional og kommunal planlegging og statlige føringer for samordnet areal og transportplanlegging. Forslaget synes også bedre tilpasset forventet befolkningsutvikling i kommunen. 3. Fylkesutvalget støtter i hovedsak endringene som er foretatt for nye boligområder mellom første og andre gangs høring, og **frafaller innsigelsen** til byggeområde Klufta (B02) i Follebu. Byggeområdet er nå tatt ut av planforslaget. Fylkesutvalget opprettholder anbefalingen om å **knytte rekkefølgebestemmelse til B03**, slik at dette feltet bygges ut etter tidligere avsatte boligområder i Follebu jfr. statlige føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. 4. Fylkesutvalget mener planforslaget kun delvis ivaretar hensynet til det historiske elgtrekket i områdene Roasetra (F06E), Finntjernmorka (F07E) og Synstgardsetra	Rekkefølgebestemmelse tas inn ved vedtak av planen hvis innsigelser blir frafallt. (vist som 1.5 B. i vedlegget)

	(F08E). Fylkesutvalget anbefaler at det i planbestemmelsene stilles særskilte **krav til tidspunktet for anleggsvirksomhet** i området for å kunne ivareta naturmangfoldlovens §9 om føre-var prinsippet, på bakgrunn av manglende kunnskapsgrunnlag om elgtrekkets påvirkning av anleggsvirksomhet og fritidsbebyggelse. Andre merknader: **Myra (N06 og Engjom (N07)):** Å ta i bruk areal og bygninger som har mistet sin funksjon er en positiv og klimavennlig måte å tilrettelegge for nye virksomheter i grendesamfunnene. **Sentrumssoner:** Mener avgrensningen av **Follebu** er i tråd med retningslinjene i regional plan og at den gir godt grunnlag for fremtidig arealutvikling i tettstedet. **Forset** er ikke definert som et nåværende lokalsenter i regional plan. Kommunene definere selv behovet for lokalsentre og avgrensningen av disse. Ved å etablere sentrumssone i Forset signaliserer kommunen et ønske om å utvikle tettstedet. Planbestemmelser og retningslinjer er i stor grad i tråd med regional plan. **Vassdrag:** Bestemmelsenes kapittel 5 følger opp regionale planer for vannforvaltning på en god måte, men det bør også vises i planbeskrivelsen, for å synliggjøre og sikre at regional vannforvaltningsplan og vannforskriftens krav til miljøtilstand hensyntas i videre arbeid og i kommunens øvrige planverk. **Samferdsel:** Fylkesrådmannen tilrår innsigelse til at samferdselslinje for Fv. 255 på østsiden av Follebu sentrum fjernes. Videre tilrår fylkesrådmannen innsigelse til nye boligområder B08 og B09, som ligger innenfor reguleringsplan for *Rv. 255 Lillehammer grense – Segalstad bru*. **Klima:** Bestemmelsene er vesentlig forbedret nå.	Tatt inn i bestemmelsenes pkt. 2.2.1 (forventninger til reguleringsplanarbeidet) TE TE TE Tatt inn i planbeskrivelsen kap 9 Samla virkning (Innstilling til innsigelse ble ikke vedtatt ved behandling av saken i Fylkesutvalget) TE
Øystre Slidre kommune J.nr.: 91	Vi tar planen til etterretning og har ingen vesentlige merknader.	TE
GLØR J.nr.: 92 og 108	På reguleringsplannivå bør det både fastsettes bestemmelser om den tekniske løsningen, og avsettes arealer til oppsamlingsplass samt atkomstvei for renovasjonsbilen. Bestemmelser og retningslinje til KPA ivaretar våre interesser og sikrer gode løsninger i reguleringsplaner.	TE
Statnett J. nr. 96 og 100	Reguleringsbestemmelser endret i tråd med høringsuttalelse til 1. gangs ettersyn. **Plankartet:** Hensynssone på regionale linjer nordvest for KDP Skei mangler	TE Hensynssonene er i kartet.

Direktoratet for mineral-forvaltning J. nr.: 97 og 113	Gjentar: *«Hensynssonene H590 omfatter områder med mulig drivverdige råstoffressurser. I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.* *Nært opp til viktige masseforekomster/ mineralforekomster bør det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene, som bygging av bolig- og fritidsbebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur m.m.»* Savner redegjørelse eller prioritering.	Tatt inn retningslinjer som skal sikre at drivverdige råstoffressurser blir hensyntatt ved reguleringsplaner (pkt. 1.2), i LNF (pkt. 4.1) og ved vurdering av dipensasjonssaker i LNF (pkt. 4.2.1).
Forsvarsbygg J. nr.: 114	Forutsetter at Forsvarets virksomhet tilknyttet Kittilbu kan videreføres. Innsigelsen til kommuneplanens arealdel trekkes ikke før Forsvarets aktivitet både på og rundt Kittilbu er sikret.	Se innsigelsesvurderingen
Merknader fra lag og foreninger/ private/ kommunale råd		
Fra	**Hovedmomenter i merknaden**	**Vurdering**
Aarnes, Skogstad og Møllerstuen j.nr.: 81	Aksepterer ikke utvidelsen knyttet til flere hytter i Værskeiområdet. Har 60-70 mjølkekyr på beite i området om sommeren og er med det den største gjenværende setergrenda i Gausdal. Anfører at forslaget ikke forholder seg til «en tilpasning til natur- og miljøinteresser og beholde setermiljø og kulturlandskap». Spesielt bekymret for områdene nord for fylkesvegen på begge sider av Værskeitoppen. Det som blir igjen i det naturlige beitestrekket for våre dyr blir myrområder som er lite tilgjengelige i våte somre. 60-70 nye hytter er alt for mye og vil redusere beiteområdene i alt for stor grad. To av setrene er utvist for under 10 år siden under de forutsetninger som gjaldt da med beiteforhold, en utvidelse av hytteområdet vil forringe beite og være et klart brudd på forutsetningene om å etablere seter her og gjøre de store investeringer som krevdes. Reserven av hytter i Gausdal er såpass stor samlet sett, at en mer konsentrert utbygging på Værskei er unødvendig og medfører store ulemper for landbruket med aktiv setring.	Dette er forhold som er lagt til grunn ved vurdering og reduksjon av de innsendte forslagene. Områdene på nordsiden av fylkesvegen og fortettingsområdene ligger i samme liside av Værskeitoppen. Høringsforslagets øvre ramme var 55 enheter. Se for øvrig samla vurdering ved Fjellstyrets merknad.
Gausdal bondelag og Gausdal småbrukerlag j.nr.: 81	*Værskei:* Konsekvensutredningen legger ubetydelig vekt på dagens seterdrift og beitebruk. Bygging av hytter/ fritidsboliger må legges til de minst attraktive beiteområdene. Viser til beitebruksplanen for Gausdal (2016). Viser til nylig utviste setrer og dyrkningsfelt, dette er langsiktig planlegging og investeringer for en rekke gardsbruk; utbygging av hytter gir liten forutsigbarhet for investeringer, samt truer matproduksjon/matberedskap og utnytting av utmarksbeite. Faglagene for jordbruket mener på generelt grunnlag at dyrket og dyrkbar jord, ikke skal omdisponeres til andre formål.	Se samla vurdering ved Fjellstyrets merknad.
Oppland bonde- og småbrukarlag J. nr.: 93	*Værskei:* Matproduksjonen og matberedskapen må ivaretas gjennom lokal planlegging og arealforvaltning. Begge de planlagte hyttefeltene vil i svært stor grad forringe nærbeitområdene for setrene.	Se samla vurdering ved Fjellstyrets merknad.

	Espedalen: Ingen kjent konflikt *Rausjøen:* Må bygges ut moderat og med tanke på at det er omdisponering av matproduserende arealer. *Roaseter:* Nye fritidsboliger bør ikke oppføres i dette området, bør reduseres til uproduktive arealer. *Finntjernmorka:* Det må søkes gode løsninger som ivaretar eksisterende næringer, (beitebruk), og ikke skaper konflikter. *Synstgardsetra:* Det meste av området beskrives som dyrkbar mark. I tillegg beiteområde. Dette er et seter-område som på sikt kan tas i bruk til økt matproduksjon. Vi ber om at eksisterende arealer som i dag brukes til jordbruks- og beitenæring ikke forringes. I områder med aktiv seterdrift, eller muligheter for framtidig gjenopptakelse av seterdrift, må dette vies ekstra stor oppmerksomhet.	Vi vurderer at økningen av antall enheter ved Rausjøen er moderat, men reduseres til 10. Plassering av nye enheter vil bli mer detaljert vurdert i reguleringsplan Plassering av nye enheter vil bli mer detaljert vurdert i reguleringsplan TE
Roaseter hytteforening J.nr.: 94	Vi ber om at bebygd maksimalareal økes til 120m^2 for nye og eksisterende tomter.	Retningslinjer for endring av reguleringsplanen gjør dette mulig.
R. Segtnan J.nr.: 101	El-ladepunkter flere steder i bygda. Segalstad bru: P-plasser ved busstopp og areal for frileik. Kankerud: Viktig med KU av trafikkmengde på vei, støv, støy, trafikksikkerhet, belastning for innbyggere langs Lishøgdveien	Nye reguleringsplaner vil ha føringer evt. krav om dette. Det er regulert areal for p-plasser for kollektivreisende og areal for aktivitetsområde i områdeplan for Segalstad bru (2018) Kankerud: Mer detaljert KU blir utført i reguleringsplanprosessen.
S. Gran J.nr.: 102	Anbefaler at det settes krav om reguleringsplan for området Stormyra-Værskei–Astridbekken-Forsetstrene i KPA for å regulere trekkhundkjøring og forurensningsfare.	TE
G. K. og O. E. Olsen J.nr.: 105 og 122	Vi stiller oss positive til at det er lagt opp til fortetting i hyttefelta som ligger i Mortenengskaret og Saubekkvegen ved Rausjøen. Det vil være et positivt bidrag til Lieseterveien og videre drift av gården. Vi håper at grensene på område F04E og F05E kan utvides litt i hensyn til plassering av de nye tomtene. Presisering: Innsendt kart med ønske om justering av avsatt område.	Kommunedirektøren mener det er grunnlag for at områdene justeres ut fra merknaden, men myr og flombekker gjør noen av de foreslåtte arealene dårlig egnet som fritidsboligareal. Viser til vedlagte kart for justert avgrensning av områdene. Ikke behov for endring av KU, dok-analyse gjennomført.
Ø. Rønningen J.nr.: 109 og 117	Anngående KV01E. Fv 2528.	Ombygging av fv. ligger noe tid fram, ønsket grep for

	Som eier av Engjomsveien 37, Gnr/Bnr 164/11 vil jeg bli berørt når gamle Fv 2528 bygges om fra vei, til gang og sykkelsti. I denne forbindelse håper jeg att gang å sykkelstien legges så tett inntil Gnr/Bnr 164/10 som mulig, for å kunne gi meg mulighet for å ta ned skråningen på min tomt, som nå Fv 2528 går på. Har ønske om å utvide gårdsplassen, så da vil jeg grave ut den bratte skråningen som er i dag, å da trenger jeg å utnytte min tomt som nå går ganske mye inn i Fv 2528. I forbindelse med att eksisterende fylkesvei skal bygges om til gang og sykkelsti, vil jeg att stikkrennen som i dag går under veien og inn på min tomt, blir fjernet. Denne fører mye vann med seg, spesielt om våren, å gjør min eiendom ekstra våt.	endring av vegsystem ved Svingvoll fordrer fylkeskommunale midler til ny veg (KV01E).
Jordvernallianse n i Innlandet J. nr.: 110	Der det åpnes for en avveining mellom de viktigste og evt mindre viktige landbruksområder, så blir det lettere press på dyrket mark som ikke er av øverste klasse. Vi minner om at all dyrket mark må bevares, og anbefaler kommunen å nedfelle tydelig at jordbruksarealer ikke skal omdisponeres til boligbygging, fritidsbebyggelse eller næringstomter. Det er riktig og viktig at Gausdal kommune nedfeller en tydelig og streng jordvernpolitikk. Kommunen har i perioden 2005-2019 omdisponert 285 dekar dyrket mark. Dette er svært mye, og Gausdal kommune utmerker seg negativt her. Imidlertid har det vært en positiv utvikling de siste fire årene. Ved realisering av g/s-veg Lindflåa-Forset, må gang- og sykkelveg legges inntil kjørevegen, skilt fra denne med autovern.	Tas i kommuneplanens samfunnsdel, som sammen med nasjonale jordvernmål vil være styrende for arealforvaltningen i kommunen. Strekningen er grov-prosjektert. Mer nøyaktig prosjektering skal gjøres hvis prosjektet realiseres. Jordvern vil selvfølgelig tillegges stor vekt.
Foreningen Fåberg og Gausdal Landbane J. nr.: 111	Travbanen er viktig for alle som bruker den og for dyrevelferd/trafikksikkerhet. Ønsker at travbanen fortsatt skal bestå, håper kommunen kan bidra til løsning og at området forblir avsatt til idrettsformål (travbane).	Fåberg og Gausal Landbane er den eneste banen i sitt slag i Gausdal og omegn, og har stor betydning for travmijløet og andre aktører som benytter banen til sine aktiviteter. Samtidig er arealet viktig som næringsgrunnlag for videre utvikling av Myhre gard. Etter en helhetlig vurdering mener kommunedirektøren at den aktiviteten som er etablert gjennom over 40 år er av stor samfunnsmessig betydning, og at gjeldende formål (idrett/travbane)

		derfor bør videreføres i arealplanen.
Styret i Raudsjøen hyttevel J. nr.: 112	Raudsjøen hyttevel (Mortenengskaret) er et eldre hyttefelt med få hytter og god avstand mellom hyttene. Dette i sterk kontrast til de hyttefelt som bygges ut på Skei og i Austlid-området, der hyttene ligger veldig tett. For oss som har hytte her har dette en stor verdi. Gausdal kommune bør også se verdien i å beholde en variert fritidsbebyggelse. Raudsjøen hyttevel ser positivt på de foreslåtte avgrensningene i områder der det kan reguleres inn fritidsboliger. Vi ønsker å beholde områdets egenhet og ønsker derfor ingen ytterligere fortetting i sammenheng med Mortenengskaret.	Det skal være mulig å lage reguleringsplan for Rausjøen uten at det føles «tett». Det er foreslått rammer som gir annen type (mindre) bebyggelse enn det det åpnes for på Skei. For kommunen (og hytteteierne) er det en stor fordel at hytteområder inngår i en reguleringsplan, det gir større forutsigbarhet og raskere saksbehandling. Ved reguleringsplanarbeidet vil det være mulig å påvirke hvor de nye enhetene plasseres i samråd med tiltakshaver. Kommunen forutsetter at de eksisterende vegene nyttes som adkomst ved fortetting via en reguleringsplan.
Gausdal fjellstyre J. nr.: 115	Værskeiområdet er et av de viktige seterområdene i Gausdal statsallmenning. På tre av setrene drives det tradisjonell seterdrift med mjølkeku. Setereierne på disse setrene har synliggjort overfor fjellstyret hvordan en ytterligere utbygging i Værskeiområdet vil forringe nærbeiteområdene til setrene i en slik grad at det vil være en trussel for fortsatt seterdrift. Fjellstyret mener derfor at en utvidelse av fritidsbebyggelsen i Værskeiområdet **«medfører vesentlig skade for nokon som har bruksrett», jmf. §12 i fjelloven.** En slik utbygging kan da ikke gjennomføres. Som en konsekvens av dette bes det om at F01 og F02 (både forslag til arealutvidelser og fortetting i eksisterende felt) tas ut av kommuneplanens arealdel 2020-2032.	Hensynet til beite- og seterretten vurderes som tyngre enn hensynet til verdien av ytterligere utbygging. Kommunedirektøren tar derfor fjellstyrets merknad til etterretning og innstiller på at F01 og F02 tas ut av planen. Kommunen vurderer at nøktern økning i antall enheter kan være mulig uten at dette går vesentlig ut over beiteinteressene eller at eksisterende hytteeiere får en ny hytte tett på seg. Plassering av nye enheter vil bli mer detaljert vurdert i en reguleringsplan. Foreslår ramme på max. 15 nye ved reguleringsendring, og at seterbrukerne og Fjellstyret gis mulighet for å medvirke om omfang og plassering.
M. Sæves J. nr.: 116 og 118	I Sauebekkvegen og Mortenengskaret er det hytter av eldre dato med lik byggestil. La oss ta vare på det. Vi i	Se vurdering til Rausjøen hytteteierforening.

	Sauebekkvegen ønsker ingen fortetting eller nye tomter/hytter. Liseterveien er smal og har også dårligere standard enn Veslesetervegen. Vi som har hytte ved Raudsjøen ønsker avstand mellom hyttene og naturen og friheten betyr mye. Med så strenge krav i NLF området ønsker vi ingen fortetning av tomter/ hytter i dette området. Bevar naturen.	
I. Steine J.nr.: 124 og Steinhågån vel J.nr.: 126	.. har et ønske om at Gausdal Kommune tar inn bestemmelser om lyssetting og lysskjerming i alle utbyggingsplaner i kommunen. Lysforurensing er et stadig økende problem, men som er relativt greit å minimalisere dersom en tiltaksplan er med fra begynnelsen. Det er særlig generende med sterke utendørs lyskastere uten skjerming som er rettet mot annen virksomhet eller bebyggelse. Et eksempel til etterfølgelse er de nye gatelysene vi fikk med ny vei til Gausdal for 10 år siden. De lyser dit det skal lyse, og minimalt ut i området rundt.	TE Tatt inn generell bestemmelse om lysforurensningi § 1.18 bokstav B. Forslag: «Utendørs belysning skal skjermes og retningsstyres for å unngå unødvendig strølys og lysforurensning..»
K. Kristiansen og K. Kleiven j.nr.: 125	Viser til vedlagte skredfarevurdering og ber om at arealplanens kart endres i samsvar med denne for eiendom Gnr/Bnr 39/6 og 39/7 i Vestre Gausdal. Vurderingen er utført nå i oktober/november 2020 av foretaket Skred AS. Som rapporten viser, har denne landbrukseiendommen mindre areal som er skredutsatt, enn det den generelle oppmerkingen på nåværende og planlagte arealplankart for kommunen angir.	Det er positivt at reell skredfare er utredet. Utredning av reell fare vil overstyre aktsomhetssonen for det området utredningen gjelder, selv om aktsomhetssonen fortsatt vises i arealplankartet.
L.T og J. Ruud J.nr. : 127	1. Kritisk til avsetting av areal til utvidelser av Kankerud fjelltak. Med de planlagte utvidelsene, vil fjelltaket danne en vifte som nesten fullstendig sperrer hele dalsida for all ferdsel av folk og dyr. Vifta vil strekker seg over store deler av dalsida fra elva Ulva i dalbunnen i sørvest til gjerde mot innmark (gnr/bnr 202/1) i nordøst. 2. Uttaket bør konsentres nær eksisterende bruddkant og nordover til fordel for utvidelse mot nordøst. 3. Vanskeliggjør driving av sau og i konflikt med beiterett. Gjør også ferdsel til fots mye vanskeligere. 4. Mener det bør sprenges fjellhall i stedet for nytt område til plasthall (RU10).	Verdifull ressurs av svært god kvalitet, og som vi ikke finner andre steder i kommunen, - noe som tilsier at utvidelsen legges inn i arealplanen. Mer detaljerte konsekvenser blir vurdert i reguleringsplanen. Alternativet til utvidelse er vesentlig lengre transport av masser inn til bl.a. utbyggingsområdene på Skei, - med de miljøulempene det medfører. Begrenset virkning for beiteressursene. Noe merulempe ved barrierer i utmarka øker. Skog av middels til lav bonitet slik at hensynet til

		arealressursvernet ikke framstår med stor tyngde.
K. Myhre og S. Thallaug J.nr.: 128	Leieavtalen for travbana var tidsbegrenset til å gjelde 40 år. Så tidlig som juni 1999, ble det opplyst av grunneier at det utleide arealet skulle tilbakeføres da leieavtalen opphørte. Som en aktiv jordbruksenhet har vi behov for området. Tidene i landbruket forandrer seg. Økende press/behov for areal, skjerpede økonomiske rammer og nye forskrifter ved drift og spesielt krav om oppstalling av husdyr er noe som er relevant i denne saken. Vi vurderer å sette opp et frittstående fjøs på området. Vi har hogd skogen rundt banen og jobber med å få til beiteområde på ca. 200 daa. Dette med tanke på et frittstående fjøs med lett å kunne innfri kravet om beiting.	Fåberg og Gausdal Landbane er den eneste banen i sitt slag i Gausdal og omegn, og har stor betydning for travmiljøet og andre aktører som benytter banen til sine aktiviteter. Et aktivt travmiljø er også viktig i avlsarbeidet for den truede hesterasen norsk kaldblodstraver. Samtidig er arealet viktig som næringsgrunnlag for videre utvikling av Myhre gard. Det foreligger ikke konkrete planer for ny driftsbygning på dette arealet, det er heller ikke drøftet andre plasseringer. Etter en helhetlig vurdering mener kommunedirektøren at den aktiviteten som er etablert gjennom over 40 år er av stor samfunnsmessig betydning, og at gjeldende formål (idrett/travbane) derfor bør videreføres i arealplanen.
T. og O. Sanne J. nr.: 130	Mener deres synspunkter ikke er tilstrekkelig vektlagt i prosessen/behandlingen av saken. Påpeker tidligere innspill, med vekt på sikkehetsaspektet. Mener bana må legges ned, og at (de få) skytterne kan benytte ledig kapasitet på andre baner i kommunen.	Hvis sikkerheten oppleves som dårlig ivaretatt er rette instans politiet. TE
V.G. Skytterlag J: nr.: 129	Vedlegger dokumentasjon på at anleggets sikkerhet er kontrollert og funnet i orden ved sikkerhetsgjennomgang høsten 2020. Politiets sikkerhetsklarering fra juni 2019 er gyldig til juni 2022.	TE
Værskei hytteeier-forening J: nr.: 131	Er åpne for flere hytter på Værskei, men ikke tett innpå eksisterende hytter og frykter at de private vegene kan bli ødelagt av anleggsmaskiner.	Se vurdering ved fjellstyrets merknad.
Naturvern-forbundet i Gausdal J: nr.: 132	1. Økt hyttebygging er en alvorlig trussel ved arealbruken som i sum utgjør en betydelig trussel mot et sterkt trua artsmangfold. Vi vil derfor gjenta vår oppfordring til Gausdal kommune om å sette et tak på hyttebygging! 2. B03 må tas ut planen. Naturvernforbundet mener at artsmangfold helt ned mot Nevråa blir trua.	1. Viser til høringsutkast av kommuneplanens samfunnsdel 2. Det er et sterkt politisk ønske å ha tilgang på ene-/tomannsboligtomter i Follebu, og B03 er det eneste området som kan gi noe særlig

	3. GSV04, Linflåa – Forset, må prioriteres!	volum i så måte. Boligfeltet Heggen 4 er snart utsolgt et snaut år etter salgsstart, noe som viser at det er stor etterspørsel. Konsekvenser utredes i reguleringsplan-prosessen, dette vil kunne gi større avstand til elva. 3.Prioriteres høyt i politisk innspill til handlings-program for fylkesveger.
B. Kronberget og V. Karlsen J: nr.: 133	Ber om at området regulert til OPT/B01E BIRKELAND tas ut av planforslaget og tilbakeføres til LNF, slik som ved forrige høringsrunde ut fra kulturmiljø og jordvern.	Avsettes til LNF.
A. S. Fougner J: nr.: 134	Langsetgutua vs. B03 Jeg stiller ikke min grunn til disposisjon for at utbygger/forslagstiller skal oppfylle sine krav til trafikksikkerhet for gående eller syklende i forbindelse med videre utbygging.	Langsetgutua anses som en god trase for skoleveg. Den er kort og går direkte ned mot skolen. Alternativ g/s-trase er lengre og beslaglegger fulldyrket mark, samt at det må bygges gangbru over Neveråa. Trygg skoleveg avklares i reguleringsplan.

8.3. Endringer i planforslaget oppsummert etter 2. gangs ettersyn

Boligområde B03 Lunde

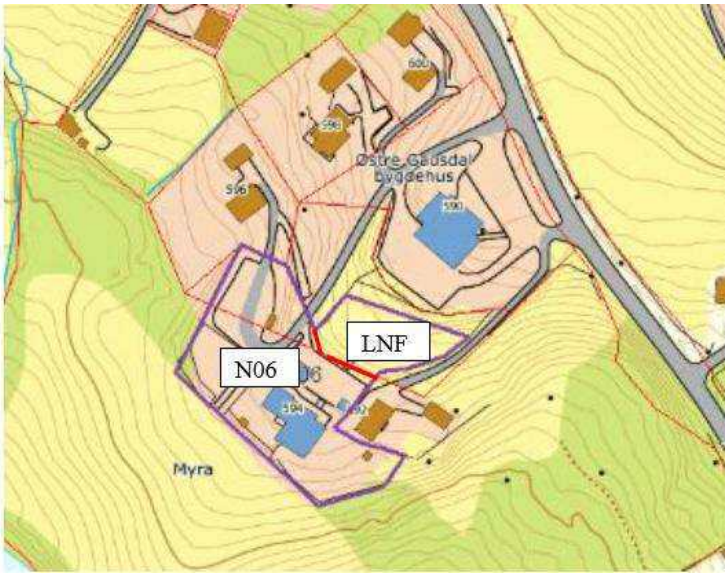
Det er tidligere i prosessen pekt på utfordring med å finne egnet areal til boligformål som ikke fører til omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark, særlig i Follebu. Det er en uttalt politisk prioritet å ha tilgjengelige boligtomter i Follebu. B03 Lunde er et bearbeidet forslag ut fra innspill fra grunneier om boligområder nærmere Follebu kirke og på fulldyrket mark. B03 er foreslått på areal kategorisert som dyrkbar mark. Forslaget har resultert i merknader fra enkeltpersoner og bondeorganisasjonene som peker på at det er uheldig å omdisponere dyrkbar mark til boligområde. Naturvernforbundet i Gausdal reiser spørsmål til hvorvidt naturmiljøet i tilknytning til Nevråa vil bli uheldig berørt, mens fylkeskommunen pekte på at området ligger innenfor landskapsvernområdet for Follebu - Rudsbygd.

Ved 2. gangs ettersyn fremmet grunneier av areal, som Langsetgutua ligger på, en merknad der han ikke er villig til å åpne for at Langsetgutua benyttes til skoleveg for nytt boligfelt (B03). Langsetgutua anses som en god trase for skoleveg. Den er kort og går direkte ned mot skolen. Alternativ g/s-trase er lengre (ca. 0,5 km) og beslaglegger fulldyrket mark samt at det må bygges gangbru over Neveråa. Trygg skoleveg avklares i reguleringsplan. Hvis «snarvegen» til skolen ikke blir muliggjort, vil de fleste av tomtene ligge mer enn 2 km fra skolen og skoleskyss av 1. klassinger må påregnes.

Innsigelsene ved 2. gangs høring knyttes til Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Boligfeltet vil være bilbasert. Området ligger ovenfor Follebu sentrum med ca. 2,4 km til skole og ca. 3,5 til sentrum.

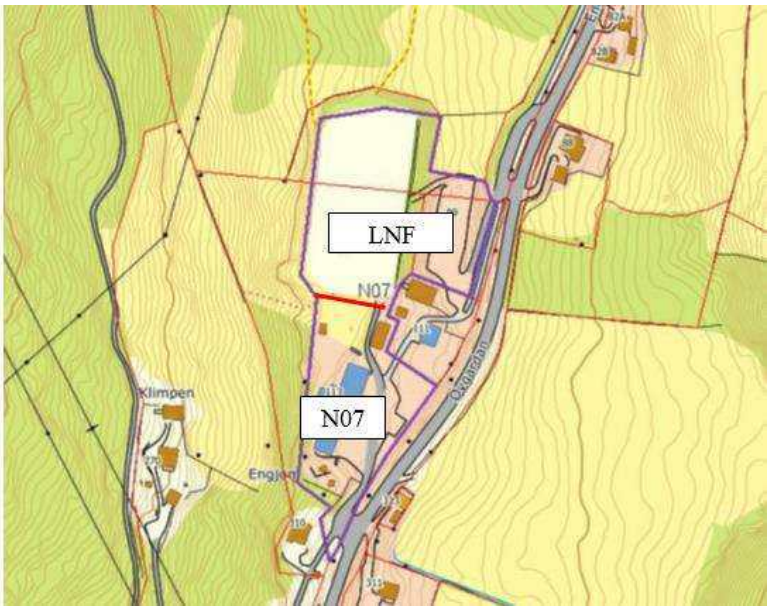
Næringsområde N06 Myra

Det er fremmet innsigelse til dette området ut fra at hensynet til barn og unge ikke er tilstrekkelig vurdert. Som det er vist i konsekvensutredningen for området har denne eiendommen med uteoppholdsområder ikke lenger noen funksjon som møteplass for barn og unge. Alle lekeapparater har blitt fjernet ettersom barnehagen er nedlagt. Hoveddelen av området har også vært gjerdet inn og lite tilgjengelig for uorganisert lek i grenda. Skråningen mellom forsamlingshuset og næringsområdet kan ha sin verdi som lekeområde for barn/unge. For å komme innsigelsen i møte foreslås det at næringsområdet innskrenkes/ avgrenses til det bebygde arealet med omkringliggende fastmark. Det er tilgjengelige flate plasser og grøntområder ved forsamlingshuset, og når skogholtet legges til LNF vil nærmiljøets behov for leke/ og møteplasser være dekket.



Næringsområde N07 Engjom

Det er fremmet innsigelse til dette området ut fra at hensynet til barn og unge ikke er tilstrekkelig vurdert. Som det er vurdert i konsekvensutredningen for området, har denne eiendommen med uteoppholdsområder ikke lenger noen funksjon som møteplass for barn og unge. Alle lekeapparater har blitt fjernet ettersom skolen er nedlagt. Fotballbana ved Engjom skule var benyttet og driftet av idrettslaget. Tidligere var det også ei lysløype i tilknytning til skoleområdet. Lysløypa er nå avviklet og utstyr er fjernet. Ballbasert idrett er nå samlet ved Segalstad bru. For å komme innsigelsen i møte foreslås det at næringsområdet innskrenkes/ avgrenses til det bebygde arealet med omkringliggende fastmark. Den tidligere fotballbana avsettes til LNF. Selv om ingen vedlikeholder flata, kan den nyttes til friluftsliv og lek.



Bestemmelser (pkt. 1.26) til bestemmelsesområde #1 og #2
Bestemmelsene i pkt. 1.26 gis lovhenvisning «PBL § 11-9, nr. 5» og foreslås endret jf. vedlegg 5. Foreslått løsning er kontrollert av Statens vegvesen og de har gitt tilbakemelding på at dette gir grunnlag for at innsigelsen kan frafalles.

Forsvarets virksomhet tilknyttet Kittilbu
Forsvarsbygg har kommet med tilbakemelding på hva de ønsker kommunen skal gjøre for at deres interesser skal være ivaretatt – og innsigelsen dermed kan frafalles. Det er enighet om at det påføres hensynssone på de arealene som er mest benyttet i tilknytning til øvingsstedet. Arealformålet forblir LNF utenfor arealet som er avsatt i planen (M01E). Dette for at andre tiltak - det vil si dispensasjoner fra LNF - ikke skal gjøre øvingsaktiviteten vanskelig eller umulig.

Værskei F01 og F02 samt fortetting
Det har kommet flere og relativt unisone merknader til foreslått arealbruk på Værskei. Siden det opprinnelige innspillet fra Statskog og merknad ved 1. gangs ettersyn med ønske om større utbyggingsramme enn det som var foreslått den gang, var forslaget ved 2. gangs ettersyn relativt nøkternt. Man ser imidlertid at krav til byggegrunn for hytter kan være sammenfallende med arealer foretrukket for beitedyr. Selv om områdene nærmest setrene ikke er foreslått utbygd, kan man se at beitedyrene også nytter arealene på nordsiden av Værskeitoppen. Fjellstyret peker på at nedbygging av beiteområder i statsallmenningen bryter med fjelloven § 12, og ber om at forslag til ny arealbruk og ramme for fortetting ved reguleringsendring tas ut.

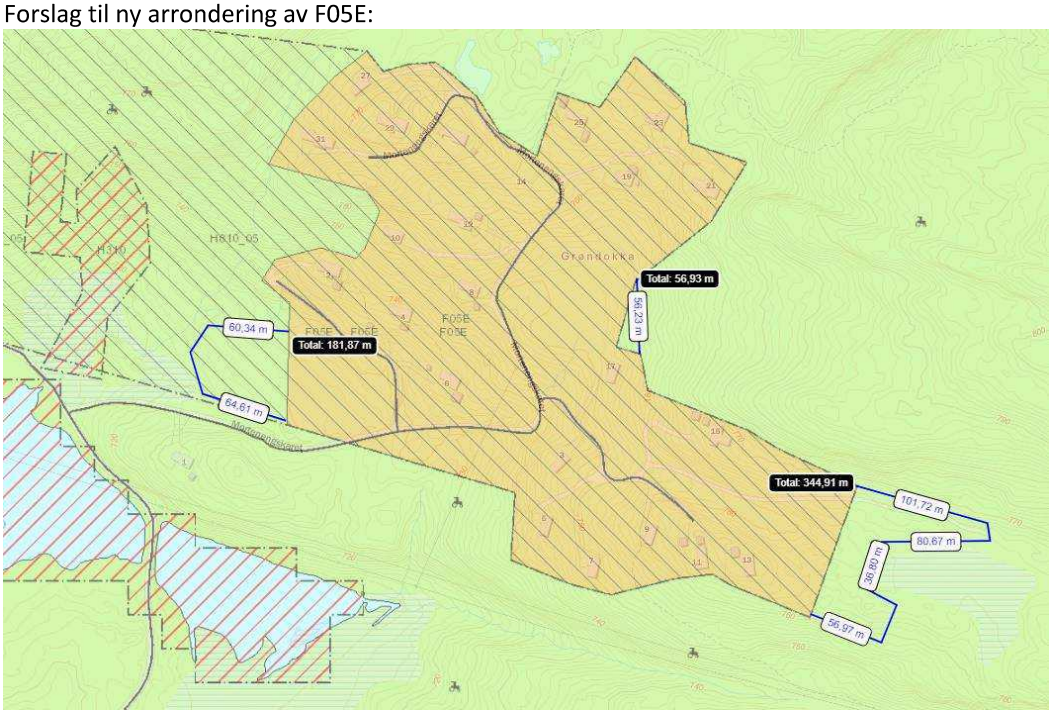
Det foreslås at F01 og F02 tas ut av planen, og en redusert ramme på maksimalt 15 nye enheter (fortetting) ved reguleringsendring av gjeldende plan.

Rausjøen F04E og F05E
Hytteeierforening og hytteeiere i området er negative til en fortetting. Grunneier er positiv, men kommer med forslag om justering av områdene, da noe av arealet som er avsatt er for bratt til hyttebygging. For kommunen er det ikke et mål i seg selv at det skal tilrettelegges for flere hytter av denne typen, men området har ligget med plankrav i gjeldende plan. Til tross for plankrav har det blitt gitt tillatelser til enkeltsøknader for ulike påbygninger og byggetiltak. Uten vedtatt plan gir dette en uforutsigbar situasjon for den enkelte hytteeier, og en mer omfattende saksbehandling ved at

hvert enkelt tiltak må behandles som dispensasjon. Rausjøen har i dag såpass mange hytter at det kan vurderes som to hyttefelt, selv om hyttene ligger med noe avstand til hverandre. En reguleringsplan vil gi større forutsigbarhet og felles regler som letter saksbehandlingen. At grunneier får en ramme for nye enheter mener kommunedirektøren kan virke motiverende for å komme i gang med en reguleringsplan for området.

Det avsatte området er såpass stort at det ligger til rette for flere enheter uten at det trenger å føles «tett» for de etablerte hytteeierne i området. Gitt retningslinjene i pkt. 2.2.1 og terrengets beskaffenhet, vil det være en mer nøktern hyttebyggingsstil her enn i andre områder på Skei. Reguleringsplanen vil angi plassering og utforming av byggene.
Endring av areal: Grunneier har kommet med forslag om å «bytte» dårligere egnet areal i F04E med noen områder som vurderes som bedre egnet. Dette vil si at nye enheter i hovedsak vil sogne til adkomstvegen Mortenengskaret. Administrasjonen ser ingen vesentlige hindringer for at avsatt formålsområde endres noe, så lenge størrelsen på avsatt areal ikke økes når noe tas ut. Det er kjørt analyse av områdene, og ikke funnet noen konflikter med natur- eller kulturverdier, så samla konsekvens blir uendret. Det er grunn til å utvise nøkternhet, og det gås inn for at antall nye enheter reduseres fra 15 til 10.

Forslag til ny arrondering av F05E:



<u>Travbane I01E</u>
Fåberg og Gausdal Landbane har eksistert i ca. 40 år på leid grunn. Grunneier ønsker ikke å videreføre leieavtalen. Foreningen Fåberg og Gausdal Landbane har fremmet merknad om hvor viktig travbanen er for dem, og ønsker at kommunen skal avsette arealet til idrettsformål som vist ved 2. gangs ettersyn. Grunneier har fremmet merknad om at leieavtalen er utløpt, og forutsetter å ta i bruk arealet til landbruksvirksomhet innen kort tid.

Det vurderes at den aktiviteten som er etablert gjennom over 40 år er av stor samfunnsmessig betydning, og at gjeldende formål (idrett/travbane) derfor bør videreføres i arealplanen.

<u>Birkeland OPT/B01E</u>

Fylkesmannen fremmer en sterk anbefaling om å ta ut området av jordvernhensyn. Grunneier fremmer samme argument, i tillegg til å vektlegge kulturmiljøet rundt de lokalt viktige kulturminnene.
Det anbefales å avsette området til LNF, slik det var fremmet ved 1. gangs ettersyn.

M/L Massedeponi/Landbruk
Ifølge Fylkesmannen er dette en kombinasjon av formål som ikke er tillatt i plankartet. Siden massedeponifase nå snart er over, og egen tillatelse til tiltaket er gitt, bør LNF-formålet benyttes. Det anbefales at området avsettes til LNF-formål.

Bestemmelser og retningslinjer
Omkjøringsvegen i Follebu
Selv om det nå ikke er fremmet innsigelse til foreslått arealbruk innstiller kommunedirektøren på at det tas inn følgende rekkefølgekrav til B08 for å sikre påpekt behov for fyldigere konsekvensutredning av opphevelsen av gjeldende reguleringsplan: *«Reguleringsplan for del av rv. 255 skal være opphevet i egen prosess med konsekvensutredning før detaljreguleringsplan for B08 vedtas.»*
«Del av rv.255» tas inn på lista i pkt. 7.4 i bestemmelsene for planer som forutsettes opphevet.

Sluttbehandling av planen
For mer detaljerte opplysninger om vurderinger som ble gjort i sluttbehandlingen, vises det til vedtakene I planutvalgets saker 77/20 og 12/21, samt kommunestyrets vedtak av planen i sak 20/21 den 25. Mars 2021. Etter planutvalgets behandling ble det gjennomført innsigelsesavklaring og nødvendige tidbegrensede høringer. Alle innsigelser er frafalt ved vedtak av planen.

9. Oppsummering
Kommuneplanens arealdel skal etter loven ha en konsekvensutredning (KU) av planens virkninger for miljø og samfunn. Det er derfor utarbeidet et eget dokument som beskriver virkninger for nye og videreførte områder, jf. KU-forskriften. Utredningen tar utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon og omfatter bare de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som samtidig innebærer endringer av den gjeldende planen. Disse områdene har gått videre etter en silingsprosess som ble vist i dokumentet «Innspillsvurdering og silingsprosess» ved 1. gangs ettersyn.

Den samlede konsekvens av planforslaget sett under ett vurderes til å være positiv. Årsaken til dette er blant annet at det gjennom planforslaget er foreslått tilbakeføring av store spredtliggende områder for framtidig fritidsbebyggelse til LNF-formål. Nye fritidsboliger bør fortrinnsvis etableres i allerede regulerte områder og områder avsatt til fritidsboligbebyggelse i de tre kommunedelplanene som ikke rulleres i denne prosessen. Konsentrert utbygging av fritidsboliger legger til rette for utbygging av større felles vann- og avløpsanlegg som reduserer forurensningsfaren, og også svarer opp statlig forventninger og planretningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging. Selv om det samlede arealet for fritidsbebyggelse er redusert, er likevel planreserven for fritidsboliger stor.

For arealformålet boligbebyggelse er også flere områder som tidligere var avsatt til boligformål nå ført tilbake til LNF. Det avsettes ikke flere nye områder for boligbebyggelse, selv ikke i ytterkant av våre tettsteder. Sentrumssonene har fått egne bestemmelser som legger føringer for høy arealutnyttelse og forventninger til reguleringsplaner/reguleringsendringer. Dette vil bidra til å styre

boligbygging til tettstedene, høyere utnyttingsgrad og gjenbruk av tilgjengelige bebygde arealer. Dette vil kunne bidra til vitalisering og mer attaktive tettsteder.

Råstoffuttak vil kunne være i konflikt med både landskapshensyn og naturmangfold. Kommunen har noen større massetak og legger i planforslaget til rette for utvidelse av noen av disse. Samla sett er det derfor noe negativ konsekvens for landskap.

Støv og avrenning fra råstoffuttak som ligger inntil vassdrag kan komme i konflikt med naturmangfoldet i vassdragsstrengen. Nærmere detaljering og utredninger i forbindelse med reguleringsplan er derfor nødvendig for å avklare konsekvensene ved uttakene.

Videre arbeid med nyere tids kulturminner vil kunne gi bedre grunnlag for å løfte denne typen kulturminner tydeligere fram i neste rullering av kommuneplanens arealdel. Det er gjennom planarbeidet vurdert om innspillsområdene berører automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, verdifulle kulturlandskap, gårdstun, gamle ferdselsårer. Konsekvensutredningen viser at nye byggeområder i liten grad er i konflikt med kjente kulturminner, men det forutsettes nærmere avklaring av dette før vedtak av planen.

For vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet er det lagt vekt på å sjekke tilgjengelige datasett for kjente forekomster og observasjoner av spesielle naturforekomster. Der naturtyper og forekomster inngår i utbyggingsområder er dette trukket fram i forventninger til reguleringsplanarbeidet. Bekkedrag og myr er ofte verdifulle for naturmangfoldet. Det er søkt å unngå utbygging i slike områder av hensyn til naturmangfold, men også av klima- og flomhensyn. Regional vannforvaltningsplan og vannforskriftens krav til miljøtilstand vil hensyntas i saks- og planbehandling. Hensynet til naturmangfoldet er tillagt stor vekt ved utforming av «Bestemmelser og retningslinjer».

Med hensyn på naturmangfoldloven vurderer administrasjonen at kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig for å kunne konkludere med at elg på vandring mellom sommer- og vinterbeite kan bli negativt påvirket av videre ekspansjon av hytteområdene i trekkruta gjennom de vestre delene av kommunen. Naturmangfoldlovens § 9 kommer dermed til anvendelse når administrasjonen velger å ikke foreslå stor fortetting og/eller utvidelse av hyttefelt i den regionale trekkruta. For kommunen, og spesielt for kommunens innbyggere i det vestre dalføret, vil en økning av kunnskapsgrunnlaget av adferdsforskning og elgens tålegrense for menneskelig aktivitet være viktig å arbeide videre med. Forskningsmiljøet i Norge, som har spesialisert seg på elg, har så langt ikke kunne gi oss tilstrekkelig kunnskapsøking i denne problemstillingen. Det svaret vi får, er at dette er det forsket for lite på. Merkeprosjektet, det vil si radiomerking av elg, er nå igangsatt og forventes å øke kunnskapen om elgtrekket. Kommunen bør, sammen med naturforvaltningsmiljøet i regionen, prøve å påvirke til mer forskning på dette temaet, så kommunen for framtidige rulleringer av kommuneplanens arealdel får et bedre faglig grunnlag for eventuelt å kunne avsette mer utbyggingsareal i dette området.

Konsekvensutredning– oppsummering og samla virkning av planforslaget

Tema	Vurdert konsekvens for planen som helhet.
Natur/Miljø	
Naturmangfold/ naturressurser	Planforslaget fører ikke til tap av viktige naturtyper. Hensynssone bevaring naturmiljø er påført for A- og B-lokaliteter. Der kunnskapsgrunnlaget er lavt har

	man lagt føre-var-prinsippet til grunn. Det tilrettelegges for videre utvinning av mineralressurser, da dette er viktig for sysselsetting og videre vekst i kommunen.
Landbruk/jordvern	Jordbruksressurser er prioritert høyt ved vurdering av potensielle nye byggeområder. Ny utbyggingsområder i planforslaget fører til tap av 14,8 daa dyrka mark og 133 daa dyrkbar jord. Hoveddelen av dyrka mark omdisponeres ved realisering av gang- og sykkelveg Linflåa-Forset. Når det gjelder dyrkbar jord er en stor del av denne svært høytliggende og/eller i sidebratt terreng, og i skogsområder med skog av høy og middels bonitet. Planforslaget frigir samtidig omtrent 300 dekar med fulldyrka mark, 15 dekar med overflatedyrka mark, 85 dekar med beite og 65 dekar med dyrkbar mark ved at byggeformål som var avsatt i gjeldende arealdel er tatt ut av planen og tilbakeført til LNF-formål. I sum er det derfor kun dyrkbar mark som viser negative omdisponeringstall som følge av planforslaget.
Landskapsvirkning	Særlig råstoffuttak kan gi negativ fjernvirkning. De mest verdifulle kulturlandskaps -/landskaps-områdene er innarbeidet som hensynssoner, med retningslinjer som skal bidra til bevaring av landskapsverdier.
Kulturminner og kulturmiljø	Der det er automatisk fredede kulturminner i framtidige byggeområder som er kjent, så er disse vist i plankartet. Hensynssoner for kulturminner og kulturmiljøer er innarbeidet, og det er knyttet retningslinjer til hensynssonene som gir føringer for hvordan interessene i sonene skal ivaretas.
Forurensing (herunder støy og støv), energi og klima	Planforslaget legger opp til ny bebyggelse som vil føre til noe økt trafikk på eksisterende vegsystem. Det er satt forventninger til reguleringsplaner for råstoffområder for utredning av støy og støv. Det er ikke avsatt nye områder for boligbebyggelse i gul støysone. Det er gitt bestemmelser og retningslinjer for energieffektivitet og bærekraftig materialbruk.
Samfunn	
I tråd med kommunale, regionale og nasjonale strategier?	Kommuneplanens samfunnsdel er lagt til grunn for arbeidet med planen. Øvrige kommunale føringer, regionale planer og nasjonale forventninger er forsøkt fulgt opp. Med hensyn på statlige planretningslinjer (SPR) for samordnet bolig-areal- og transportplanlegging er tidligere foreslåtte nye boligområder tatt ut av planen. Avstander til kollektivholdeplasser og kommunesentrum er tatt med i betraktning for de formålstypene der dette er relevant.
Barn og unge, allmenne interesser	Planforslaget fører ikke til vesentlig negativ virkning for barn og unge og allmenne interesser.
Trafikksikkerhet	Planforslaget kan medføre økt trafikk på veger med dårlig kapasitet, og kan føre til økt ferdsel til fots og på sykkel langs veger med dårlig trafikksikkerhet. Trafikksikkerhetstiltak bør vurderes nærmere i flere tilfeller. Bestemmelser om utbyggingsavtaler åpner for at dette kan løses i takt med utviklingen av nye byggeområder. Trafikksikkerhet vektlegges også for råstoffområdene der transport av masser kan gi trafikksikkerhetsutfordringer.
Teknisk infrastruktur	Det er kapasitet på veg, vann og avløp til de nye boligområdene. Etablering av nye adkomstveger og avkjørsler kan være nødvendig. For de nye fritidsboligområdene er det kun Espedalen som forventes å kunne knyttes til nærliggende renseanlegg, for de andre områdene forventes utredning av alternative privetløsninger. Noen av fylkesvegene er sårbare for økt tungtransport som følge av råstoffutvinning.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Planforslaget medfører ikke vesentlig endring i risiko- og sårbarhetsforhold i kommunen. Det forutsettes utredning av blant annet ras/skred, overvannshåndtering og ivaretakelse av flomveger i videre planlegging. Planbestemmelsene vil sammen med plan- og bygningsloven, TEK17 og andre forskrifter ivareta den videre oppfølgingen av risiko og sårbarhet ved reguleringsplanlegging og/eller søknad om tiltak. Planforslaget inneholder nye hensynssoner som ivaretar samfunnssikkerhet i arealplanlegging ytterligere. Det understrekes at vurderingen er basert på tilgjengelig kunnskap på kommuneplannivå, og at det i mange tilfeller er nødvendig å fremskaffe ytterligere kunnskap som dokumenterer sikkerheten i videre planlegging eller ved søknad om tiltak.

ROS-analyse – oppsummering og samla virkning av planforslaget

Plan- og bygningsloven stiller krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) ved all arealplanlegging, jf. PBL § 4.3. Det er utarbeidet en egen rapport for ROS-analyse. ROS-analysen er framstilt som eget dokument som følger saken. Analysen er basert på tilgjengelig informasjon og gjennomført i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging (2017), og tar utgangspunkt i Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for kommunene Gausdal – Lillehammer – Øyer (Gausdal: 2019).

Analysen er utarbeidet som en overordnet analyse tilpasset dette plannivået, med fokus på sårbarhet, og legger vekt på utredninger og tiltak som skal vektlegges for de enkelte områdene i reguleringsplanarbeidet. I detaljreguleringsfasen vil nærmere fokus på et avgrenset område gi muligheten for ROS-analyse med et høyere detaljnivå og konkrete tiltak. Dette er også i tråd med DSBs føringer for ROS-analyser i arealplaner og tilpasning av disse til de ulike plannivåene.

Det har blitt gjennomført en innledende identifikasjon av arealbruksrelaterte uønskede hendelser og en sårbarhetsvurdering av de hendelsene som fremsto som relevante. Følgende har blitt utredet:

Nr.	Hendelser	Plassering i risikomatrisa
H1	Jord- og flomskred (flom i sidevassdrag)	
H2	Snøskred og steinsprang	
H3	Overvann og flom i hovedvassdrag	
H4	Veg – trafikksikkerhet og framkommelighet	
H5	Luftforurensing - støv og støy mot boligbebyggelse	
H6	Drikkevann - forurensing og langvarig bortfall	
H7	Skogbrann	
H8	Slokkevann/ framkommelighet for utrykningskjøretøyer	

Resultatet fra ROS-analysen dekkes i hovedsak opp ved bestemmelser som setter generelle og særskilte krav til reguleringsplanarbeidet. For tiltak som ikke omfattes av reguleringsplan er det fastsatt generelle bestemmelser som gjelder uavhengig av arealformål (PBL §§ 11-9, 11-10, 11-11). Det er ikke gitt bestemmelser eller retningslinjer utover krav som framgår av byggeteknisk forskrift vedrørende radonfare. Hensynssoner (primært faresoner og sikringssoner) dekker også opp hensyn som er med på å klargjøre og redusere risiko for uønskede hendelser som følge av

arealbruk. Øvrige hendelser for eksempel trafikksikkert kommer også fram av oppsummering av samla konsekvens i kapitelet foran.

Jord- og flomskred, snøskred og steinsprang og flomfare
Det er utarbeidet fire temakart, ett for hvert aktsomhetstema som viser potensiell naturfare i samsvar med NVE's aktsomhetsområder. I planbestemmelsenes pkt. 1.16 er det stilt et generelt krav om utredning av reell fare og gjennomføring av eventuelle sikkerhetstiltak før brukstillatelse kan gis. Avstandskrav til bekker og vassdrag er nedfelt i pkt. 1.22.

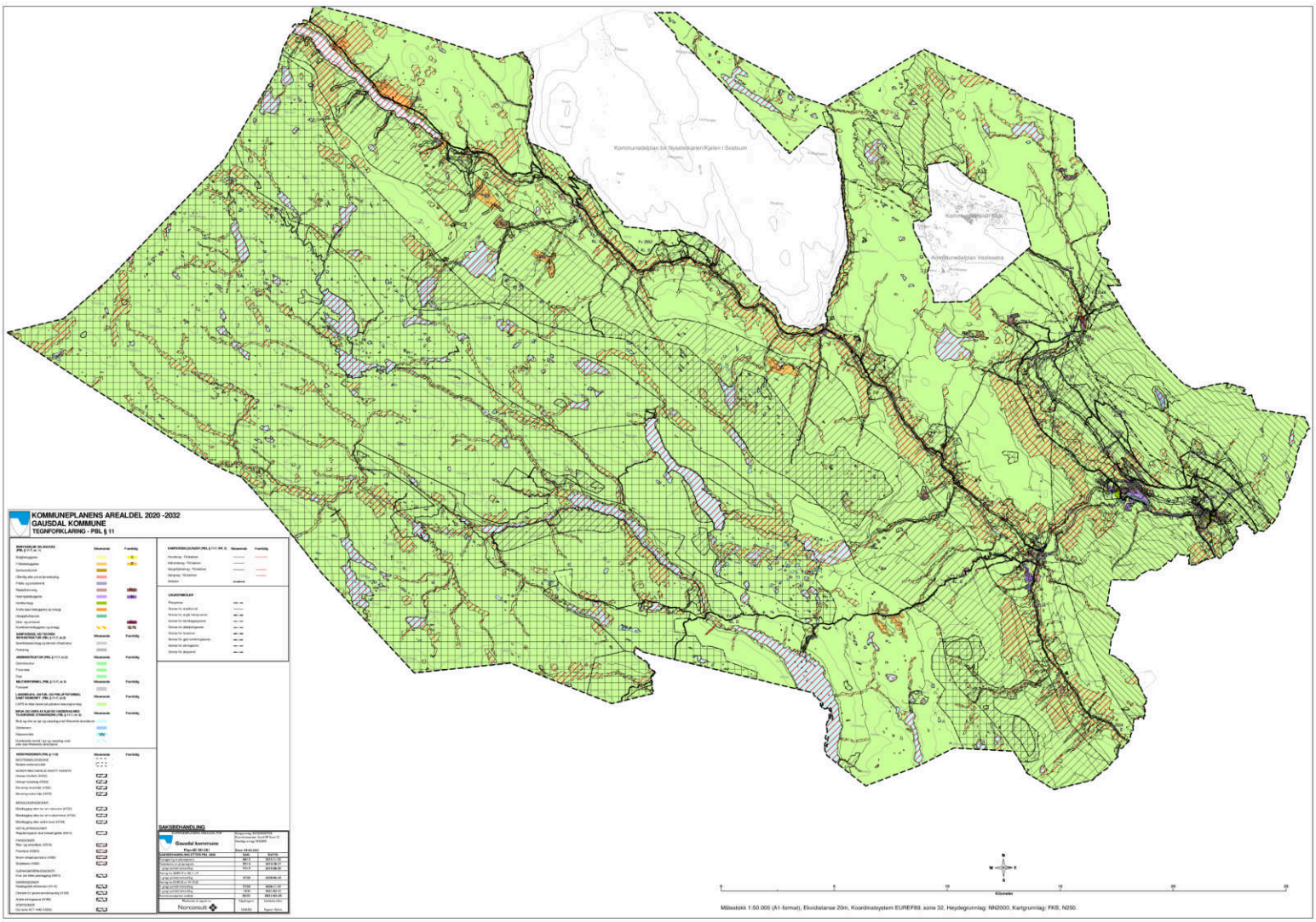
Overvann
Det er i bestemmelsenes pkt.1.12 gitt bestemmelser om bevaring og utvikling av sammenhengende grønne- og blågrønne strukturer for å sikre vannveier og flomveier. Det er også stilt krav i pkt. 1.2 bokstav G, at det samtidig med reguleringsplaner skal utarbeides VA-plan med overflatevannshåndtering.

Drikkevann
Det er ikke avsatt ny arealbruk i sikringssonene for vannverkene i kommunen. I vannverkenes restriksjonsområder, avsatt med sikringssoner i arealdelen, må reguleringsendringer og byggetiltak vurderes opp mot de fastsatte klausulene/ regelsett for den respektive sonen. Kommunen er i gang med revidering av Hovedplan for Vann- og avløp. Forsyningssikkerhet og offentlig ledningsnett vil være fokus i denne planen.

10. Arealregnskap

Forslag til ny arealbruk										
								Produktiv skog		
Områdenavn	Navn	Formål	Fulldyrka mark	Overflate-dyrka mark	Beite	Dyrkbar mark	Uproduktiv skog	Lav	Middels	Høy
B07	Fjerdumskogen (B07)	Bolig				0				10 896
F01	Værskei I	Fritidsboliger				52 619	52 372			
F02	Værskei II	Fritidsboliger				22 499	9 402			
F08		Fritidsboliger					21 937			
F10		Fritidsboliger					4 135	911		
GSV04	GSV Linflåa - Forset	GSV	14 809	2 287	4 862	708	8 092			18 147
I01E	Hoppbakke	Idrett			46			1 835	11 733	11 780
M01	Forsvaret	Militær				705				
N02	Grånlia (N02)	Næring	4			19 699	23 008		5 419	31 752
N03	Dalset	Næring								656
N04	Bøslia	Næring								17 404
N05	Bøslia	Næring				27			3 864	736
N06	Myra	Næring	3		1 393	0	43			88
N07	Engjom	Næring			1 161	95				1 656
RU01	Børkhågålia	Råstoff				33 731		0	11 800	22 614
RU03	Kankerud fjelltak	Råstoff				0		12 646	162	
RU04	Kankerud fjelltak	Råstoff				2 909		40 866		
RU10	Kankerud masselager	Råstoff				0			22 324	
Sum Innspill i m2			14 816	2 287	7 462	132 992	118 989	56 258	55 302	115 729
Endring eksisterende områder, der kun en avgrenset del er foreslått videreført, resten avsatt til LNF										
F03E	Espedalen	Fritidsboliger	222 192	14 924	38 578	44 930	91 280	806 602	729 042	21 339
GU01E	Forset	Gravlund	2 073							
F04E+F05E	Rausjøen	Fritidsboliger					57 041	235 632		
R08E + R09E	Killia skiferbrudd	Råstoffutvinning			706		54 403	103 452		
Sum Endringer til LNF i m2			224 265	14 924	39 284	44 930	202 724	1 145 686	729 042	21 339
Eksisterende områder tatt ut av planen og arealet avsatt til LNF										
	Hole, Kalstadbaklia	Bolig	3 193	0	0	0	0	0	0	29 840
	Svendsrud, Forset	Bolig	1 610	0	8 323	0	0	0	95	180
	Prestgardsjordet, Forset	Bolig	14 583	0	0	0	0	0	0	3 920
	Kolbotn, Follebu	Bolig	16 497	0	1 271	0	1 599	0	0	6 842
	Ulvengstuen	Spredt bolig	1 283	0	926	0	1 447	0	0	2 123
	Kjos	Spredt bolig	0	0	0	0	0	0	12 935	0
	Flaten	Spredt bolig	3 000	0	9 363	0	1 183	0	0	28 548
	Jordet	Spredt bolig	0	0	0	0	0	0	0	7 035
	Nerlia	Spredt bolig	508	0	7 170	9 461	0	0	0	2 247
	Helleberg	Spredt bolig	0	0	0	9 436	0	0	0	10 901
	Bebyggelsesplan Myrvang II	Fritidsboliger	8 810	0	0	0	0	319	0	0
	Vassenden/Dalbakken	Fritidsboliger	0	0	0	0	256 343	324 137	34 723	0
	Sjøsetra	Fritidsboliger	0	0	18 312	0	30 245	221 319	0	0
	Fortau Fv 204 Elvegata	Fortau	0	0	0	0	0	0	0	0
	Rusten massetak	Råstoffutvinning	45 277	0	0	0	0	0	0	120
	Motorcross	Etterbruk LNF	0	0	0	1 897	0	0	3 449	1 327
Sum Endringer til LNF i m2			94 761	0	45 365	20 794	290 817	545 775	51 202	93 083
Sum i m2			**304 210**	**12 637**	**77 187**	**-67 268**	**374 552**	**1 635 203**	**724 942**	**-1 307**
Sum i daa			**304**	**13**	**77**	**-67**	**375**	**1635**	**725**	**-1**

Positive (grønne) tall viser, pr. arealkategori, hvor planen netto omdisponerer areal fra bebyggelse og anlegg til LNF.
Negative (røde) tall viser, pr. arealkategori, hvor planen netto omdisponerer areal fra LNF til bebyggelse og anlegg.



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020 -2032
GAUSDAL KOMMUNE
TEGNFORKLARING - PBL § 11

SAKSBEHANDLING

Gausdal kommune	Plan-ID: 20134
SAKSBEHANDLINGSTYPER PBL 2008	DATO
Forhåndskonferanse	28.01.2019
Oppstartsmøte	28.01.2019
Varsling av oppstart jf. § 12-8	28.01.2019
Varsling av oppstart jf. § 12-10	28.01.2019
Frist for innspill	28.02.2019
Varsling av KU-PROG jf. § 12-10	28.01.2019
Frist for innspill til KU-PROG	28.02.2019
Frist for innspill til planforslag	28.02.2019
Offentlig ettersyn jf. § 12-10	28.01.2019
Offentlig ettersyn jf. § 12-12	28.01.2019
Frist for merknader	28.03.2019
Vedtak	28.01.2019

Norconsult

Målestokk 1:50.000 (A1-format), Ekvidistanse 20m, Koordinatsystem EUREF89, sone 32, Høydegrunnlag: NN2000, Kartgrunnlag: FKB, N250.

Bøslia 232

Nabolaget Follebu - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fjerdum skole (1-7 kl.) 145 elever, 11 klasser	6 min 4.9 km
Follebu skole (1-7 kl.) 130 elever, 9 klasser	7 min 5 km
Forset skole (1-7 kl.) 115 elever, 7 klasser	8 min 8.1 km
Gausdal ungdomsskole (8-10 kl.) 207 elever, 21 klasser	8 min 8.3 km
Gausdal videregående skole 373 elever	5 min 3.8 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	20 min 18.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haukvoll Linje 520	13 min 1.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	22 min 20.8 km

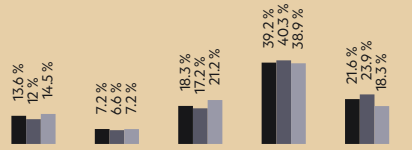
BARNEHAGER

Follebu Fus barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 4.3 km
Kornhaug barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min 4.5 km
Baklia Stall & gårdsbarnehage (1-5 ... 32 barn	6 min 4.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gausdal	5 min
Kiwi Gausdal	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Follebu	1 728	852
Gausdal kommune	6 079	3 263
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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
- Gående

SPORT

Linflåa stadion	4 min
Follebu treningsbane	5 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	13 min
EVO Lillehammer	20 min

«Kort vei til det en trenger. Bra veier, gode sykkelstier, bra skole og barnehage.»

— Sitat fra en lokalkjent

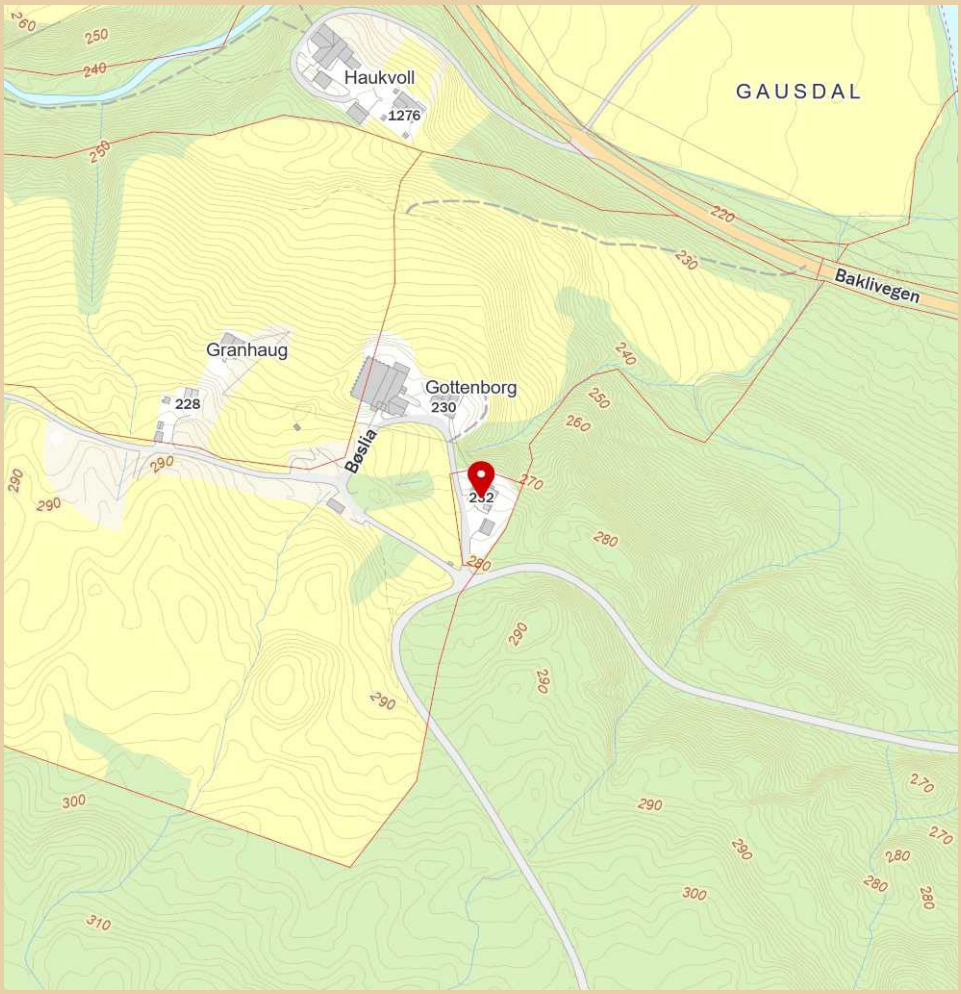
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Gateparkering
Lett 91/100



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:
Bøslia 232, 2656 Follebu
Gnr. 145, Bnr. 35, Gausdal kommune.

Oppdragsnummer:
55251430

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 918 46 565

E-post: cato.olsen@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.
