

# Boa



Luan Bui Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 465 02 526 E-post luan@boaeiendom.no

## STENSJORDVEGEN 4

PRISANTYDNING  
2 700 000,-

FREDHEIM/BJØRNSVEEN: Enebolig o/ 2-plan m/ praktikantdel  
for utleie - Garasje - 3 soverom - Mjøsutsikt - Fult utleid\*

BRA-I  
99 kvm

## OM EIENDOMMEN

ULDSRUD/BJØRNSVEEN: Effektiv, liten enebolig m/garasje, utleiedel og flott Mjøsutsikt. Landlige omgivelser - tett på naturen.

Dette er en prisgunstig enebolig i landlige omgivelser - en fin inngang til boligmarkedet. Boligen har en effektiv planløsning over to etasjer, og kjelleren består av en utleiedel med egen inngang. Her bor man trygt og rolig, i gangavstand til skoler, barnehage, busstopp og flotte turmuligheter. Høyt og fritt plassert i terrenget har boligen flott utsikt over Mjøsa, og rundt huset får man en åpen og luftig følelse med mye grønt.

- Kort vei til Gjøvik sentrum
- Garasje på eiendommen
- Kjøkkenet har peisovn
- Innredning i stilrent design
- Godt med oppbevaring
- De fleste hvitevarer integrert
- Stue med fint lysinnslipp
- Glimrende utsikt i stuen
- Modernisert bad m/ dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin
- To soverom i hoveddelen
- Lagring på loft og i bod

### NØKKELINFORMASJON

Boligtype	<b>Enebolig</b>
Eierform	<b>Fast eiendom</b>
Primærom (P-ROM)	<b>99 m<sup>2</sup></b>
Bruksareal (BRA)	<b>130 m<sup>2</sup></b>
BRA-I	<b>99 m<sup>2</sup></b>
BRA-E	<b>31 m<sup>2</sup></b>
Tomteareal	<b>782 m<sup>2</sup></b>
Antall rom	<b>5</b>
Antall soverom	<b>3</b>
Etasje	<b>2</b>
Byggeår	<b>1941</b>
Energimerking	<b>F - Orange</b>

### ØKONOMI

Prisantydning	<b>kr 2 700 000,-</b>
<b>Omkostninger</b>	
Tinglysing pantedokument	<b>kr 545</b>
Tinglysing skjøte	<b>kr 545</b>
Pantattest kjøper	<b>kr 300</b>
Boligkjøperforsikring	<b>kr 19 900</b>
Dokumentavgift	<b>kr 67 500</b>

## INNHold OG BESKRIVELSE

### Entré

Velkommen inn i en koselig, liten enebolig med stort potensial for de nye eierne. Inngangen er overbygd, og vel inne har entreen flismønstrert gulvbelegg, downlights og panelvegger holdt i fine pastelltoner. Her passer det fint å innrede med knagger og skohyller. Tilknyttet entreen finner man en hendig bod, perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

### Stue

Kjøkkenet glir sømløst over i stuen, og samme type laminatgulv bidrar til en flytende overgang. Store vinduer på to sider sørger for rikelig med naturlig lys, i tillegg til glimrende utsikt over Mjøsa. Peisovnen på kjøkkenet varmer også opp stuen, og veggene er kledd med panelplater malt i hvitt og lysegrått. Stuen innbyr til hygge fra tidlig morgen til sent på kveld.

## **Kjøkken**

Innenfor entreen har boligen et lyst og pent kjøkken med laminatgulv og hvitmalt panelplater. En peisovn sørger for ekstra varme og hygge i rommet. Skapplassen er meget god, og innredningen har hvite, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og laminert benkeplate i sort design. Under vinduet er det en koselig sittebenk med sokkelskuffer. Integrert i innredningen finner man platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk.

## **Soverom**

Hoveddelen har to soverom i 1. etasje, tildelt arealer på ca. 9 og 10,5 kvm. Rommene innredes enkelt med skap eller andre garderobeløsninger. Ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i boden tilknyttet entreen.

## **Bad**

Badet ble pusset opp i 2019, innredet med lysegrått vinylbelegg på gulvet og mørke våtromsplater i flismønster. Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av en servant med sorte skuffer og et speil med belysning.

## **Bod**

Tilknyttet entreen finner man en hendig bod, perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

## **Parkering**

Eiendommen har en frittstående garasje på ca. 31 kvm. Opp til garasjen er det mulighet for ytterligere parkering i innkjørselen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## **Praktikantdel**

I kjelleretasjen har boligen en utleiedel med egen inngang, bestående av stue, kjøkken, bad og soverom. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, med laminatgulv og beige panelvegger. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum.

Stekeovn og platetopp er integrert, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator. Badet er innredet med gulvfliser, kombinert med fliser og trepanel på veggene. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, gulvvarme og dusjkabinett. Den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap og et speil med tilhørende lys.

## **Gårdsplass**

Opp til garasjen har eiendommen en gruslagt innkjørsel for ytterligere parkering.

## **Tomt**

Beliggenheten er landlig, i trygge og rolige omgivelser med flotte turmuligheter sommer som vinter. Høyt og fritt plassert i terrenget har boligen nydelig utsikt over Mjøsa. Plasseringen gir en åpen og luftig følelse på eiendommen. Tomten er skrånende, opparbeidet med trær, busker, gressplen og diverse beplantning.

## **Teknisk**

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med mekanisk avtrekk fra hovedbadet og begge kjøkken. Varmtvannstanken er fra 2005, rommer ca. 200 liter og er plassert på badet i kjelleren. Boligen har to sikringsskap med automatsikringer, henholdsvis i kjellergangen og på et av soverommene i 1. etasje. Enkelte vinduer ble byttet ut i 2003, 2008 og 2024.

## **Område**

Eneboligen ligger landlig, attraktivt og barnevennlig til, ca. 3 km nord for Gjøvik sentrum. De siste årene har byen hatt en positiv utvikling og det legges til rette for både aktiviteter, hyggelig handel og et levende sentrum. Her er det alt fra små nisjebutikker og koselige kafeer, til kjente kjedebutikker, vinmonopol og innlandets største kjøpesenter.

## **Caféer/Restauranter**

For øvrig er det gangavstand til sentrums gode utvalg av spesialforretninger, kjedebutikker, restauranter og serveringssteder.

## **Offentlig transport**

Kollektivtilbudet består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Ulsrudfeltet, som ligger ca. 110 meter fra boligen. Det er ca. 4,3 km til Gjøvik stasjon. Med bil tar det ca. 16 min til Raufoss, 40 min til Lillehammer og 40 min til Hamar.

## Skole og barnehage

Fra boligen er det ca. 18 minutters gange til Fredheim barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 17 min til Bjørnsveen ungdomsskole. Det er ca. 2,5 km til Gjøvik videregående skole, og kort vei til Steinerskolen og Gjøvikregionen International school. Kommunen har et godt utvalg barnehager, hvor Monsveen barnehage ligger rett utenfor døren.

## Rekreasjonsområder

Vil du på kino, tar det kun 6 min å kjøre til Gjøvik Kultursenter. Fra boligen er det også kort vei til treningssenter, fotballbane, Gjøvik Olympiske Fjellhall og Campus Arena Kallerud. Sentrum har fine områder for sykling og flere grønne lunger for rekreasjon. Du skal heller ikke langt av gårde for å finne kilometervis med merkede turalternativer i skog og mark. Langs Mjøsa ligger badeplasser og båtplasser som perler på en snor, og kanskje kan det friste med RIB-safari. Badeperlen Fastland ligger midt i sentrum og er svært populært om sommeren. I vinterhalvåret anbefales det herlige Totenbadet på Raufoss.

## Matbutikk

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Prix, Rema 1000 og CC Gjøvik.

## Servicetilbud

Kjøpesenteret er innlandets største med ca. 80 leietagere og er i stadig utvikling. Rett ved senteret er det anløp for DS Skibladner, «Mjøsas hvite svane».

## Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på begge badene. For vedfyring er det en peisovn på kjøkkenet.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: [boa@boaeiendom.no](mailto:boa@boaeiendom.no), SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

## Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

## Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

## Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

## Copyright

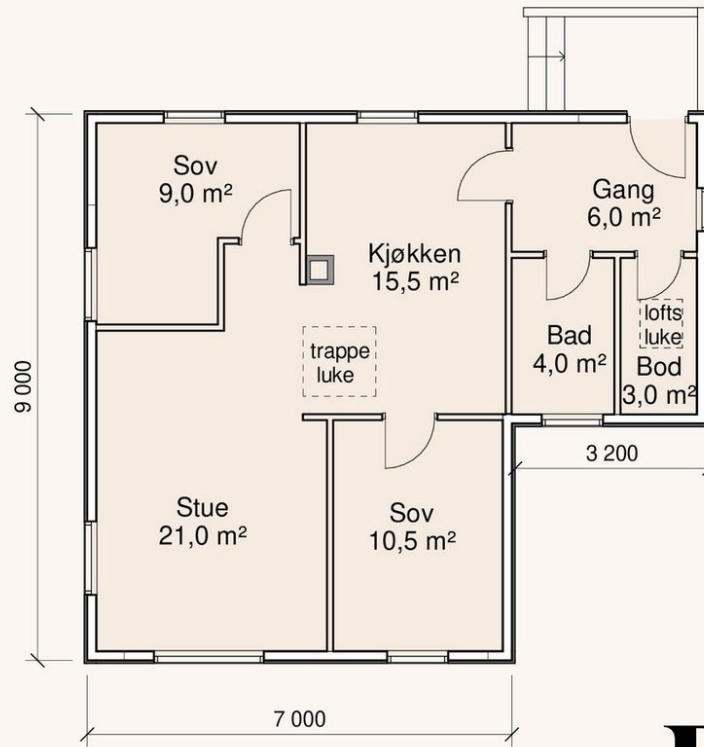
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

## Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

# BILDEGALLERI





Stensjordvegen 4

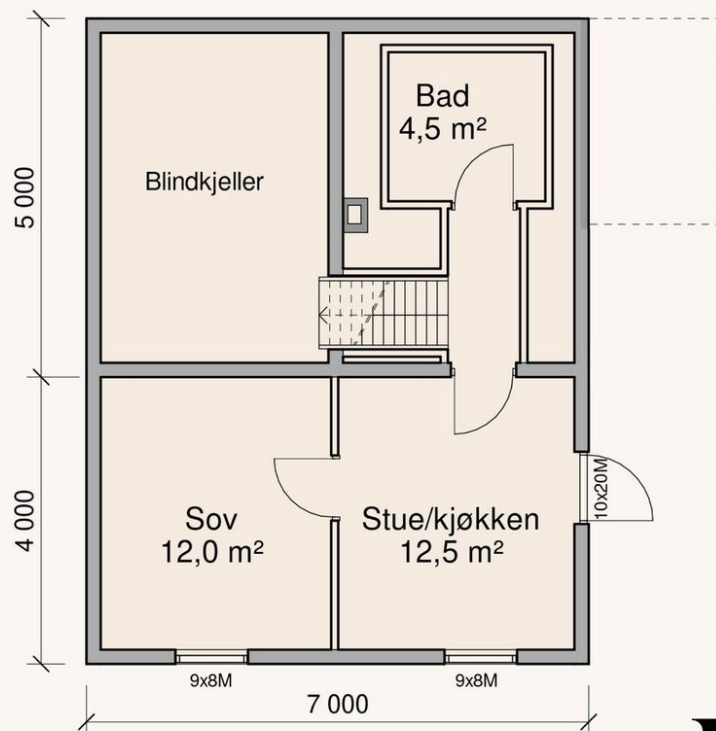
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

# Boa









Stensjordvegen 4

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

# Boa















## BELIGGENHET

---

Eneboligen ligger landlig, attraktivt og barnevennlig til, ca. 3 km nord for Gjøvik sentrum. De siste årene har byen hatt en positiv utvikling og det legges til rette for både aktiviteter, hyggelig handel og et levende sentrum. Her er det alt fra små nisjebutikker og koselige kafeer, til kjente kjedebutikker, vinmonopol og innlandets største kjøpesenter.

Langs Mjøsa ligger badeplasser og båtplasser som perler på en snor, og kanskje kan det friste med RIB-safari. Badeperlen Fastland ligger midt i sentrum og er svært populært om sommeren. I vinterhalvåret anbefales det herlige Totenbadet på Raufoss, eller museer, gallerier og populære Gjøvik Sjokolade – en anerkjent sjokoladefabrikk med utsalg i Storgata 2.

Vil du på kino, tar det kun 6 min å kjøre til Gjøvik Kultursenter. Fra boligen er det også kort vei til treningssenter, fotballbane, Gjøvik Olympiske Fjellhall og Campus Arena Kallerud. Sentrum har fine områder for sykling og flere grønne lunger for rekreasjon. Du skal heller ikke langt av gårde for å finne kilometervis med merkede turalternativer i skog og mark.

## STANDARD

---

Boligen er fra 1941.

Enkel standard med kurant planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

## BYGNINGSINFORMASJON

---

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.02.2026:

Bygning generelt:

Enebolig fra 1941 med primærkonstruksjon i tømmer og tre. Yttervegger har liggende trekledning som bærer preg av slitasje og har mangelfull lufting. Grunnmur av sparesteinsbetong og murte blokker har registrerte sprekker og riss som tyder på setninger. Mønet skråtak i trekonstruksjon er tekket med metallplater, men taktekingen var snødekt og ikke vurdert. Takkonstruksjonen har skjevheter, tegn til fukt/råte i gesimskasser og spor etter skadedyr. Etasjeskillere er i tre og har stedvis målte høydeforskjeller på 15-30 mm. Gulv i kjeller er støpt på grunn uten fuktsperre, som var vanlig for byggeåret.

Vinduer:

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra ukjent/eldre, 2003, 2008 og 2024. En betydelig del av vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. Vinduene er værslitte og enkelte trenger justering. Det er ikke montert vannbrett eller beslag over og under vinduer, og omrammingen er ført ned på beslag, noe som gir risiko for fuktopptrekk.

Dører:

Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass fra 2008 og 2014. Dørene er værslitte utvendig og har sprekker i overflaten.

Balkonger / Terrasser:

Terrasse i trekonstruksjon foran inngangspartiet. Konstruksjonen og overflatene er værslitte og har skjevheter. Rekkverket er lavere enn dagens krav. Overflatene var dekket med snø under befaringen og er derfor ikke vurdert.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.02.2026:

Vannledninger:

Synlige innvendige vannrør er i kobber/metall og plast (rør-i-rør) av varierende alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene, og rørene er ikke lagt vannskadesikkert.

Avløpsrør:

Synlige innvendige avløpsrør er i plast av varierende alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

Ventilasjon:

Ventilasjonen består av en kombinasjon av mekanisk og naturlig avtrekk, med tilluft via ventiler i yttervegg og vinduer. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2005, plassert på bad i kjeller. Bereideren har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid og er tilkoblet med stikkontakt, noe som ikke er i henhold til dagens krav for nye installasjoner.

Varme:

Oppvarming består av strøm og vedfyring, med panelovner, varme i gulv på badene og et ildsted.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskapene er plassert i soverom i 1. etasje og i gang i kjeller. Det er fremvist en samsvarserklæring for deler av anlegget, men ikke for alt. Det er ikke foretatt en utvidet el-kontroll, og dette anbefales.

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 19.02.2026:

Gulvoverflater: Laminat, gulvbelegg, fliser.

Vegger: Panel, panelplater, fliser, baderomsplater.

Himling: Panel, himlingsplater, malte glatte flater.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Det er plass til frittstående kjøleskap, og kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Stue/Kjøkken kjeller:

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr og koketopp. Det er plass til frittstående kjøleskap, og kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Bad 1. etasje:

Våtrommet er oppgradert i 2019. Det har belegg på gulvet, baderomsplater på vegger og himlingsplater. Rommet er utstyrt med servant med underskap, dusjkabinett og gulvmontert WC, samt opplegg for vaskemaskin. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk med tilluft via dør.

Bad kjeller:

Våtrommet har fliser på gulvet, fliser og panel på vegger, og panel i himling. Rommet er utstyrt med servant med underskap, dusjkabinett og gulvmontert WC, samt opplegg for vaskemaskin. Det er varme i gulv.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

## BESKRIVELSE

---

Enebolig

## INNHold

---

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

Kjeller: Stue/kjøkken, soverom og bad.

Terrasse foran inngangspartiet. Areal er ikke oppmålt. Eiendommen har en frittliggende garasje på 31 m<sup>2</sup>.

## VEI, VANN, AVLØP

---

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

## PARKERING

---

Eiendommen har en frittstående garasje på ca. 31 kvm. Opp til garasjen er det mulighet for ytterligere parkering i innkjørselen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## OVERTAKELSE

---

Overtakelse etter avtale med selger.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen i den siste perioden. Selger har derfor begrenset førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra fagkyndig.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i fullstendige vilkår for eierskifteforsikring.

Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mndr. fra forholdet ble/burde vært oppdaget.

Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

## FORBEHOLD

---

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## REGULERING

---

Eiendommen er uregulert, men omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2032 (plan-ID 3407 KP2020-2032), vedtatt 29.10.2020. I planen er eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse-nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H810\_3: Krav om felles planlegging på Stensjordet. For å få en samlet planlegging skal alle eiendommer innenfor området undergis felles områdereguleringsplan. Planarbeidet skal vise løsninger for områdelekeplasser, grønnstruktur, veg, og det forutsettes utredninger for vann, avløp, og overvannsløsninger i området. Planarbeidet skal avklare behov for arealer til eventuell barnehage og nærbutikk, samt fremtidig løsning for kollektivtilbud.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## SENTRALE LOVER

---

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

\* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

## ANSVARLIG MEGLER

---



### Luan Bui

Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 465 02 526

luan@boaeiendom.no

Leiekontrakt  
Leiekontrakt

## Signers:

Name	Method	Date
	BankID OIDC Substantial SignicatID	2026-03-27 11:36 2026-03-26 20:48



### This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

# LEIEKONTRAKT



## 1. Kontraktens parter

---

**Utleier**

[REDACTED]

Fødselsdato: 21.04.1993

**Leietaker**

[REDACTED]

Fødselsdato: [REDACTED] 1985

Telefon: +47 [REDACTED]

E-post: [REDACTED]@hotmail.com

## 2. Eiendom

---

**Adresse**

Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK

**Eget nr.**

Nede

**Kommune**

GJØVIK

**Gnr.**

78

**Bnr.**

4

## 3. Leieobjekt

---

**Type**

Leilighet

**Leieobjekt**

2 rom + kjøkken + bad

**Annet**

Det må ikke puttes noe annet en dopapir i toalett . Om dette skjer og fører til kostnad må leietaker dekke det

## 4. Leie

---

<b>Leie per måned</b>	kr 5 800
<b>Strøm og varme</b>	Strøm og oppvarming er inkludert i leien
<b>Vann og avløp</b>	Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leien
<b>Annet inkludert</b>	TV, Internett
<b>Betaling</b>	Leien betales forskuddsvis den 1. hver måned. Leietaker betaler leien via Hybel, i henhold til utleiers forvaltningsavtale. Så snart leien har blitt innbetalt til Hybel sin bankkonto, vil den overføres til utleiers bankkonto 1214.34.80850 i DNB ASA. Dersom utleier sier opp sin forvaltningsavtale, skal utleier gi leietaker beskjed om dette, slik at leietaker i fortsettelsen betaler leien direkte til utleiers bankkonto.
<b>Konto for leie</b>	9230.25.92278 i BN Bank
<b>Indeksregulering</b>	Hver av partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien endret tilsvarende endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Endring kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

## 5. Varighet

---

<b>Avtalen gjelder</b>	Bolig som er en lofts- eller sokkelbolig i utleiers enebolig, eller en bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
<b>Avtaletype</b>	Tidsubestemt avtale Leieforholdet løper til det blir sagt opp av en av partene.
<b>Startdato</b>	01.04.2026
<b>Oppsigelsestid</b>	3 måneder Oppsigelsestiden regnes fra den første dagen i måneden etter oppsigelsen skjer.

## 6. Sikkerhet

---

Leietaker stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen:

<b>Beløp</b>	kr 15 000
<b>Type</b>	Garanti
<b>Utsteder</b>	Tryg Forsikring
<b>Garantikostnad</b>	kr 2 400
<b>Vilkår</b>	Vilkårene for depositumsgaranti fra Tryg Forsikring er lagt ved denne kontrakten. Partene bekrefter ved signering av kontrakten at vilkårene er lest og akseptert.
<b>Betalingsfrist</b>	01.04.2026

Garantien/depositumet må foreligge før leietaker overtar boligen. Kontrakten er ikke bindende for utleier før garantien/depositumet foreligger, med mindre overtakelse allerede er gjennomført.

<b>Innboforsikring</b>	Leietaker plikter til enhver tid å ha gyldig innboforsikring som dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Utleier kan kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår.
------------------------	---

## 7. Utleiers plikter

---

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leiertakers disposisjon i samsvar med denne avtale, jf. husleieloven § 5-1 (1).

Utleier plikter i leietiden å holde boligen i den stand som følger av husleielovens kap. 2.

## 8. Leietakers plikter

---

Leietaker må følge de påbud og regler utleier setter (og eventuelt det regelverk som gjelder for borettslaget/sameiet/selskapet). Leietaker må for øvrig behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i tråd med avtalen og husleieloven kap. 5.

Leietakers vedlikeholdsplikter reguleres av husleieloven § 5-3. Annet vedlikehold kan leietaker kun utføre etter samtykke fra utleier.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte selvforskyldte skader, og skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen. Leietaker plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over.

## 9. Avtalebrudd

---

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a).

Leietaker godtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen i den stand som følger av avtalens pkt. 12. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleieloven § 5-8.

## 10. Ordensregler

---

**Røyking tillatt**                      Nei

**Dyrehold tillatt**                      Nei

### **Andre ordensregler**

Uteområdet og snømåking er leietaker sitt ansvar delt med de som bor oppe.

## 11. Andre forhold

---

Boligen leies ut som den er.

At boligen leies ut som den er betyr at leietaker bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

### **Partene har i tillegg avtalt følgende**

Første 3 måneder vil leietaker få redusert strøm og leie pris til 4500 kr totalt per måned. Første måned trekkes også fra 2000kr

Leietaker samtykker til transport av leieforhold ved eierskifte av eiendommen.

Om eiendommen skulle bli solgt til ny eier vil det bli forsøkt solgt med leietaker, om dette ikke skulle la seg gjøre så er leietaker kjent med forholdene.

## 12. Leieavtalens opphør

---

I tiden før fraflytting plikter leietaker i rimelig utstrekning, og etter avtale med utleier, å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

Ved leietidens opphør skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.



# Guarantee terms and conditions

GR55002

Terms and conditions 1.1.2026  
Replace terms and conditions 1.2.2024

This is a translation of the original Norwegian terms and conditions. In case of any discrepancies, the wording of the original in Norwegian prevail.

Norwegian version: <https://hybel.no/depositumsgaranti/vilkar>

## 1. Where the Deposit Guarantee is applicable

Applies to rental objects in Norway.

## 2. What does the Deposit Guarantee cover

### The guarantee covers:

- Rent owed
- Damage to the property
- Costs in connection with eviction/dispossession
- Other claims arising from the tenancy agreement.

See section 3-6 of the Norwegian Tenancy Act.

## 3. General

### The tenant and the landlord understand and accept that:

- 3.1** The tenant and the landlord confirm electronically that they have read and accepted the guarantee document.
- 3.2** The deposit guarantee is a one-time cost for the tenant. This cost is non-refundable upon termination of the tenancy, regardless of whether the lease ends at the guarantee's maximum duration of three years or earlier.
- 3.3** The deposit guarantee is not insurance. Tryg will claim back any payments made under the guarantee including interest, costs and fees from the tenant.
- 3.4** The guarantee is invalid if the names of the tenant and landlord do not match those in the rental agreement.
- 3.5** The guarantee is invalid if the tenancy is part of the tenant's business activity. The rental property must be the tenant's private residence.
- 3.6** All correspondence must be sent to the email addresses provided by the tenant and the landlord. All inquiries regarding the agreement must be sent electronically to Hybel support.
- 3.7** Termination of the Deposit Guarantee requires the written acceptance of the landlord. Written acceptance from the landlord must be sent to Hybel within 14 days of the start date of the guarantee at the latest. It is not possible to terminate the guarantee beyond this point.
- 3.8** The tenant listed in the rental agreement is responsible for repaying any amount paid by Tryg. If multiple tenants are listed, all are jointly and severally liable. Tryg may freely choose whom to pursue for repayment.
- 3.9** The Deposit Guarantee shall be governed and interpreted in accordance with Norwegian law. In case of ambiguity, the interpretation that best aligns with the Tenancy Act's rules on deposits and related practices shall apply.
- 3.10** Claims under the guarantee cannot be submitted before the tenancy has ended.
- 3.11** A valid guarantee certificate will be made available on both the tenant's and landlord's user pages on Hybel.

## 4. Notification requirements

- 4.1** When the landlord has or thinks he has a claim against the tenant, a claim must be made via Hybel, within a reasonable time after the default was or should have been discovered.

## 5. Accepted claims

- 5.1** If the tenant accepts the landlord's claim in writing within the deadline stated in item 4.1, the tenant must be given another opportunity to pay the claim within a deadline of two weeks from when the new notice was sent. It must be stated in the notice that if the payment is not made within the deadline, payment will be demanded under the guarantee. Notice is sent out by Hybel.

## 6. Claims that are not accepted

### Rent claims

- 6.1** If the tenant disagrees in whole or in part with the landlord's payment claim, the landlord must issue a claim with a five-week deadline, stating the amount the landlord believes they are entitled to. It must be stated in the claim that if payment is not made within the deadline or if the tenant does not document having disputed the claim by taking legal action against the landlord or raising a complaint with the Norwegian Rent Disputes Tribunal, then the claim will be paid under the guarantee.
- 6.2** Documentation from the tenant showing legal action being taken or a complaint to the Rent Disputes Tribunal being made must be sent to Tryg.
- 6.3** If the tenant has not sent documentation to Tryg within the five-week deadline that they have taken legal action against the landlord or filed a complaint with the Norwegian Rent Disputes Tribunal, the claim will be paid by Tryg, and then full reimbursement will be sought from the tenant, even if the tenant disagrees with the claim.
- 6.4** If the tenant provides documentation that they have taken legal action or sent a complaint to the Norwegian Rent Disputes Tribunal within the five-week deadline, no payment will be made under the guarantee until a legally binding decision has been made or until this has been accepted in writing by the tenant.
- 6.5** In cases where a legally binding decision has been made in a case between the tenant and the landlord entitling the landlord to payment, the decision, along with any other necessary documentation, must be sent to Tryg for payment unless the tenant honours the claim.

### Other claims that are not accepted

- 6.6** Claims from the landlord other than rent claims and that have not been accepted by the tenant are only paid by Tryg after legal action on the part of the landlord or after a complaint has been filed with the Norwegian Rent Disputes Tribunal, and provided that a legally binding decision has been made in the case between the landlord and the tenant, or if the claim is accepted by the tenant after all.

## 7. Claim notification

The deposit guarantee is taken out via the rental portal Hybel. In the event of damage or loss that can be assessed according to the conditions for the Deposit Guarantee, the landlord must contact the rental portal Hybel.

Claims under the guarantee must be documented and reported via Hybel as soon as possible, no later than one year after the breach was or should have been discovered.

Claims that are not reported within the one-year deadline are forfeited in their entirety. Claims must be reported through the landlord's user pages at Hybel.

## 8. Reimbursement of payments under the guarantee

- 8.1** The guarantee entitles Tryg to demand that the tenant reimburse any amount paid to the landlord under this guarantee in addition to any interest, fees and costs accrued.
- 8.2** The tenant understands and accepts that objections against rent claims must take the form of legal action or a complaint to the Norwegian Rent Disputes Tribunal.
- If objections against the landlord's rent claims are not received by Tryg within the five-week deadline, the tenant cannot object to Tryg effecting the payment to the landlord. The tenant understands and accepts that they cannot object to the obligation to reimburse the amount.
- 8.3** If, after the expiration of the deadline for taking legal action, the tenant wants to object to the justification of the landlord's claim after Tryg has paid the claim, this must be taken up with the landlord directly. The tenant's obligation to reimburse Tryg in full for the claim will not cease or be postponed pending such a process.
- 8.4** The tenant agrees to reimburse Tryg for valid claims within 14 days of being requested to do so.

- 8.5** Tryg has the right to reject claims and demand repayment from the landlord of any payments that have been made based on incorrect or unlawful grounds.

## 9. Fees/costs associated with use of and reimbursements under the Deposit Guarantee

- 9.1** The tenant accepts that an administration fee of NOK 650 will be added to the reimbursement claim in addition to other costs if Tryg must make a payment under the guarantee.
- 9.2** Tryg must be indemnified for all forms of direct and indirect costs and obligations related to payments made under the guarantee.
- 9.3** If Tryg's claim has not been paid within the agreed deadline, costs and interest will also be incurred in accordance with the Norwegian Act relating to Interest on Overdue Payments.
- 9.4** The tenant understands that if they do not pay the amount within the agreed deadline, the tenant must also pay all costs incurred in relation to securing and collecting the amount, including all legal debt collection costs.

# Leiekontrakt

Name

[Redacted]

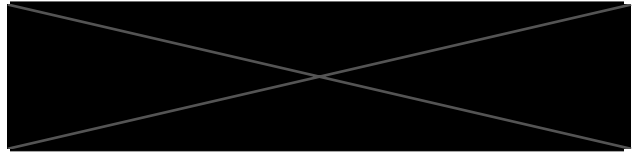
Date

2026-03-27

Identification



[Redacted]



---

Name

[Redacted]

Date

2026-03-26

Identification



+47

[Redacted]



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Leiekontrakt  
Leiekontrakt

## Signers:

Name	Method	Date
	BankID OIDC	2026-03-27 08:12
	Substantial	2026-03-27 11:28
	BankID OIDC	
	Substantial	



### This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

# LEIEKONTRAKT



## 1. Kontraktens parter

---

**Utleier**

[REDACTED]

Fødselsdato: [REDACTED] 1993

**Leietaker**

[REDACTED]

Fødselsnummer: [REDACTED] 97 [REDACTED]

Telefon: +47 [REDACTED]

E-post: [REDACTED]@live.no

## 2. Eiendom

---

**Adresse**

Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK

**Eget nr.**

Oppe

**Kommune**

GJØVIK

**Gnr.**

78

**Bnr.**

4

## 3. Leieobjekt

---

**Type**

Hus

**Leieobjekt**

3 rom + kjøkken + bad

## 4. Leie

---

<b>Leie per måned</b>	kr 12 500
<b>Strøm og varme</b>	Strøm og oppvarming er inkludert i leien
<b>Vann og avløp</b>	Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leien
<b>Betaling</b>	Leien betales forskuddsvis den 1. hver måned. Leietaker betaler leien via Hybel, i henhold til utleiers forvaltningsavtale. Så snart leien har blitt innbetalt til Hybel sin bankkonto, vil den overføres til utleiers bankkonto 1214.34.80850 i DNB ASA. Dersom utleier sier opp sin forvaltningsavtale, skal utleier gi leietaker beskjed om dette, slik at leietaker i fortsettelsen betaler leien direkte til utleiers bankkonto.
<b>Konto for leie</b>	9230.25.92278 i BN Bank
<b>Indeksregulering</b>	Hver av partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien endret tilsvarende endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Endring kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

## 5. Varighet

---

<b>Avtalen gjelder</b>	Bolig som er en lofts- eller sokkelbolig i utleiers enebolig, eller en bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
<b>Avtaletype</b>	Tidsubestemt avtale Leieforholdet løper til det blir sagt opp av en av partene.
<b>Startdato</b>	01.04.2026
<b>Oppsigelsestid</b>	3 måneder Oppsigelsestiden regnes fra den første dagen i måneden etter oppsigelsen skjer.

## 6. Sikkerhet

---

Leietaker stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen:

<b>Beløp</b>	kr 33 000
<b>Type</b>	Garanti
<b>Utsteder</b>	Tryg Forsikring
<b>Garantikostnad</b>	kr 4 950
<b>Vilkår</b>	Vilkårene for depositumsgaranti fra Tryg Forsikring er lagt ved denne kontrakten. Partene bekrefter ved signering av kontrakten at vilkårene er lest og akseptert.
<b>Betalingsfrist</b>	01.04.2026

Garantien/depositumet må foreligge før leietaker overtar boligen. Kontrakten er ikke bindende for utleier før garantien/depositumet foreligger, med mindre overtakelse allerede er gjennomført.

<b>Innboforsikring</b>	Leietaker plikter til enhver tid å ha gyldig innboforsikring som dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Utleier kan kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår.
------------------------	---

## 7. Utleiers plikter

---

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leiertakers disposisjon i samsvar med denne avtale, jf. husleieloven § 5-1 (1).

Utleier plikter i leietiden å holde boligen i den stand som følger av husleielovens kap. 2.

## 8. Leietakers plikter

---

Leietaker må følge de påbud og regler utleier setter (og eventuelt det regelverk som gjelder for borettslaget/sameiet/selskapet). Leietaker må for øvrig behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i tråd med avtalen og husleieloven kap. 5.

Leietakers vedlikeholdsplikter reguleres av husleieloven § 5-3. Annet vedlikehold kan leietaker kun utføre etter samtykke fra utleier.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte selvforskyldte skader, og skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen. Leietaker plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over.

## 9. Avtalebrudd

---

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a).

Leietaker godtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen i den stand som følger av avtalens pkt. 12. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleieloven § 5-8.

## 10. Ordensregler

---

**Røyking tillatt**                      Nei

**Dyrehold tillatt**                      Nei

### **Andre ordensregler**

Uteområdet og snømåking er leietaker sitt ansvar delt med de som bor oppe.

## 11. Andre forhold

---

Boligen leies ut som den er.

At boligen leies ut som den er betyr at leietaker bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

### **Partene har i tillegg avtalt følgende**

1 måned vil leie bli kreditert ned til 5000kr mot at leietaker ordner med vasking selv og eventuelle andre innflyttings ønsker leietaker har for at leiligheten skal være akseptabel.

Leietaker har ytret ønsker om å gjøre vedlikehold på leiligheten som maling, klesskap og garasje etc, dette er helt fint og støttes av utleier. Utleier vil være behjelpelig med konteiner.

Strøm inkludert kan ikke overstige 5000kr

Leietaker samtykker til transport av leieforhold ved eierskifte av eiendommen.

Om eiendommen skulle bli solgt til ny eier vil det bli forsøkt solgt med leietaker, om dette ikke skulle la seg gjøre så er leietaker kjent med forholdene.

## 12. Leieavtalens opphør

---

I tiden før fraflytting plikter leietaker i rimelig utstrekning, og etter avtale med utleier, å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

Ved leietidens opphør skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.

## 1. Hvor gjelder Depositumsgaranti

Gjelder for leieobjekter i Norge.

## 2. Hva omfatter Depositumsgaranti

### Garantien gir sikkerhet for:

- Skyldig husleie
- Skader på husrommet
- Utgifter til fravikelse/utkastelse
- Andre krav som reiser seg av leieavtalen.

Jamfør Husleieloven § 3-6.

## 3. Generelt

### Leier og utleier er innforstått med og aksepterer at:

- 3.1** Leier og utleier bekrefter elektronisk at garantidokumentet er lest og akseptert.
- 3.2** Depositumsgaranti er en engangskostnad for leietaker. Kostnaden refunderes ikke ved leieforholdets avslutning, uavhengig av om leieavtalen opphører ved garantiens maksimale varighet på tre år eller før.
- 3.3** Depositumsgaranti er ingen forsikring, Tryg vil kreve tilbake fra leier enhver utbetaling under garantien, med tillegg av renter, omkostninger og gebyrer.
- 3.4** Garantien er ugyldig dersom navn på leietaker og utleier ikke samsvarer med navnene i leiekontrakten.
- 3.5** Garantien er ugyldig dersom leieforholdet er del av næringsvirksomhet til leietaker. Leieobjektet må være leietakers private bolig.
- 3.6** All korrespondanse sendes til e-postadresse oppgitt av leier og utleier. Alle henvendelser angående avtalen skal rettes elektronisk til Hybel support.
- 3.7** Oppsigelse av Depositumsgaranti krever skriftlig aksept fra utleier. Skriftlig aksept fra utleier må sendes til Hybel senest innen 14 dager etter garantiens startdato. Oppsigelse av garantien utover dette er det ikke anledning til.
- 3.8** Leietaker som står oppført i leiekontrakt er ansvarlige for å tilbakebetale enhver utbetaling som gjøres av Tryg, dersom det står oppført flere leietakere er alle solidarisk ansvarlige. Tryg kan fritt velge hvem de retter krav mot.
- 3.9** Depositumsgaranti skal reguleres og tolkes i overensstemmelse med norsk lov. Ved tolkningstvill skal man velge det tolkningsalternativ som best samsvarer med husleielovens regler om depositum, og praksis knyttet til forståelsen av slike regler.
- 3.10** Krav under garantien ikke kan meldes før leieforholdet er avsluttet.
- 3.11** Gyldig garantibevis vil bli tilgjengeliggjort på både leier og utleiers brukerside på Hybel.

## 4. Krav til varslings

- 4.1** Når utleier har eller mener å ha et krav mot leier, må krav opprettes via Hybel, innen rimelig tid etter at misligholdet ble eller burde blitt oppdaget.

## 5. Aksepterte krav

- 5.1** Dersom leier skriftlig aksepterer utleiers krav innen fristen i punkt 4.1, skal leier igjen gis anledning til å betale kravet med frist på to nye uker fra nytt varsel er sendt. I varselet må det fremkomme at dersom ikke betalingen skjer innen fristen, vil det bli krevd utbetaling under garantien. Varsel blir sendt ut av Hybel.

## 6. Krav som ikke er akseptert

### Husleiekraft

- 6.1** Er leier helt eller delvis uenig i utleierens krav om betaling må utleier utstede et krav med fem ukers betalingsfrist, pålydende det beløp utleier mener seg berettiget til. I kravet må det varsles om at dersom betaling ikke skjer innen fristen eller leier ikke dokumenterer å ha bestridt kravet ved å ta ut søksmål mot utleier, eller klage til Husleietvistutvalget, vil kravet utbetales under garantien.
- 6.2** Dokumentasjon fra leier for uttatt søksmål eller klage til Husleietvistutvalget må lastes opp på Hybel.no.
- 6.3** Dersom leier ikke innen femukersfristen har dokumentert overfor Tryg å ha reist søksmål mot utleier, eller sendt klage til Husleietvistutvalget, vil kravet bli utbetalt av Tryg og deretter søkt fullt ut tilbakebetalt fra leier selv om leier er uenig i kravet.
- 6.4** Dersom leier dokumenterer å ha reist søksmål eller sendt klage til Husleietvistutvalget innen femukersfristen, vil utbetaling under garantien ikke foretas før rettskraftig avgjørelse eller skriftlig aksept fra leier foreligger.
- 6.5** I de tilfeller hvor det foreligger en rettskraftig avgjørelse i sak mellom leier og utleier som gir utleier rett til betaling, sendes avgjørelse med annen nødvendig dokumentasjon til Tryg for utbetaling, med mindre leier selv innfrir kravet.

### Andre krav som ikke er akseptert

- 6.6** Krav fra utleier som gjelder annet enn husleiekraft og som ikke er akseptert av leier utbetales kun av Tryg etter søksmål fra utleier, eller innsendt klage til Husleietvistutvalget og der det foreligger en rettskraftig avgjørelse i sak mellom leier og leier, eller det likevel kommer skriftlig aksept fra leier.

## 7. Melding av krav

- 7.1** Depositumsgarantien er tegnet via utleieportalen Hybel. Ved skade eller tap som kan vurderes etter vilkåret for Depositumsgaranti skal utleier kontakte utleieportalen Hybel.

Krav under garantien skal være dokumentert og meldt inn via Hybel så snart som mulig, senest ett år etter at misligholdet ble eller burde ha blitt oppdaget. Krav som ikke er meldt innen fristen på ett år faller i sin helhet bort.

Krav meldes inn til Hybel via utleiers brukerside på Hybel.

## 8. Tilbakemelding av utbetalinger under garantien

- 8.1** Garantien gir Tryg rett til å kreve tilbakebetalt fra leieren det/de beløp som utbetales utleier under denne garantien, med tillegg av alle påløpte renter, gebyrer og omkostninger.
- 8.2** Leier er innforstått med og aksepterer at innsigelser mot husleiekraft må komme i form av søksmål eller klage til Husleietvistutvalget.
- Dersom innsigelser mot utleiers husleiekraft ikke er mottatt av Tryg innen femukersfristen, medfører dette at leier overfor Tryg ikke kan komme med innsigelser mot utbetalingen fra Tryg til utleier. Leier er innforstått med og aksepterer at han dermed heller ikke kan komme med innsigelser mot tilbakebetalingsplikten.
- 8.3** Dersom leier etter at søksmålsfristene er utløpt vil komme med innsigelser mot berettigelsen av utleiers krav etter at Tryg har utbetalt kravet, må disse rettes direkte til utleier. Leiers plikt til å tilbakebetale Tryg sitt krav fullt ut, vil ikke falle bort eller utsettes i påvente av en slik prosess.
- 8.4** Leier godtar å tilbakebetale til Tryg gyldige krav innen 14 dager etter påkrav.
- 8.5** Tryg har rett til å avvise krav og kreve tilbakebetalt fra utleier enhver utbetaling som er basert på feilaktig eller urettmessig grunnlag.

## 9. Gebyrer/kostnader ved bruk av Depositumsgaranti og tilbakebetaling

- 9.1** Leier aksepterer at et administrasjonsgebyr på NOK 650,- vil bli lagt til tilbakebetalingskravet i tillegg til andre omkostninger m.m., hvis Tryg må foreta utbetaling under garantien.
- 9.2** Tryg holdes skadesløs for alle typer direkte/indirekte kostnader og forpliktelser knyttet til utbetalingen under garantien.
- 9.3** Dersom kravet fra Tryg ikke blir betalt innen avtalt frist, vil det i tillegg påløpe omkostninger og renter etter forsinkelsesrenteloven.
- 9.4** Leier er innforstått med at dersom leier ikke betaler beløpet innen avtalt betalingsfrist, må leier også betale alle kostnader som påløper i forbindelse med å sikre og innkreve beløpet, herunder alle kostnader til rettslig inkasso.

# Leiekontrakt

Name



Date

2026-03-27

Name



Date

2026-03-27

Identification




Identification



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK

 GJØVIK kommune

# gnr. 78, bnr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 130 m<sup>2</sup> BRA-i: 99 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 14333-2385

Referansenummer: KX3945

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen



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

# Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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



## Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Innlandet takstservice AS - 929 589 785

*Sindre Eriksen*

Sindre Illøkken Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

sindre@takstcon.no

459 64 141



**NITO**

 TAKSTCON

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### 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 straktiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET:

Enebolig beliggende på Ulsrudfeltet ca. 3 km nord for Gjøvik sentrum. Ulsrudfeltet er et etablert byggefelt beliggende i landlige omgivelser med gangavstand til barnehage. Utsikt over Mjøsa. Ulsrudfeltet består av eneboliger av eldre dato med romslige tomter.

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Ringmur med kryperom og blindrom under deler av 1. etasje. Yttervegg i tømmer- og trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønnet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater, flisundertak og undertaksbord. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer og ytterdører med 2-lags isolerglass.

## BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 99 m<sup>2</sup> over en etasje med kjeller.  
Garasje med en biloppstillingsplass.

## STANDARD:

Boligen er fra 1941.  
Enkel standard med kurant planløsning.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

## OM TOMTEN:

Eiet tomt på 782,1 m<sup>2</sup> som er skrånende. Tomten var dekket med snø på befaringdagen.

## Enebolig - Byggeår: 1941

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater. Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Panelplater. Fliser. Baderomsplater.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Gulvbelegg. Fliser.

Pipe i teglstein. Peisovn.

Trapp av treverk mellom etasjene.

Profilerte dører. Formpressede innerdører. Lette/glatte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Våtrommet er oppgradert i 2019. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad kjeller: Eldre våtrom. Fliser på gulvet. Fliser og panel på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkkeninnredning kjeller: Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr og koketopp. Plass til frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005 er plassert på bad i kjeller.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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

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

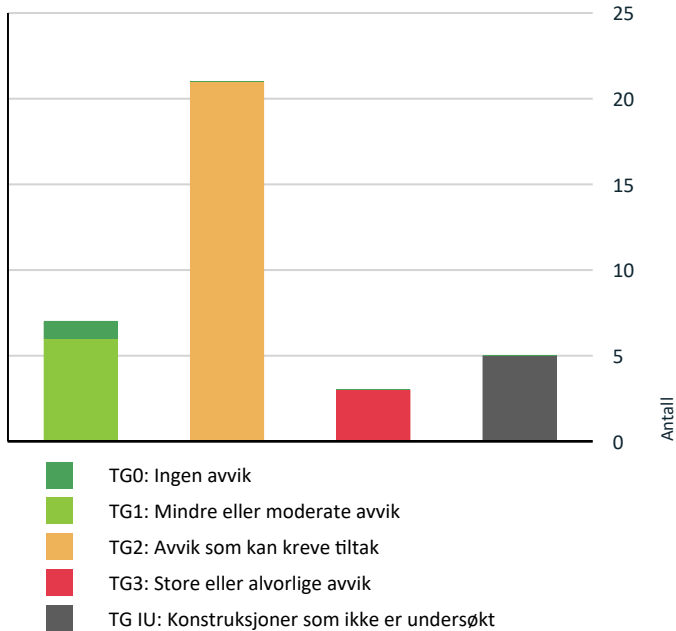
En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

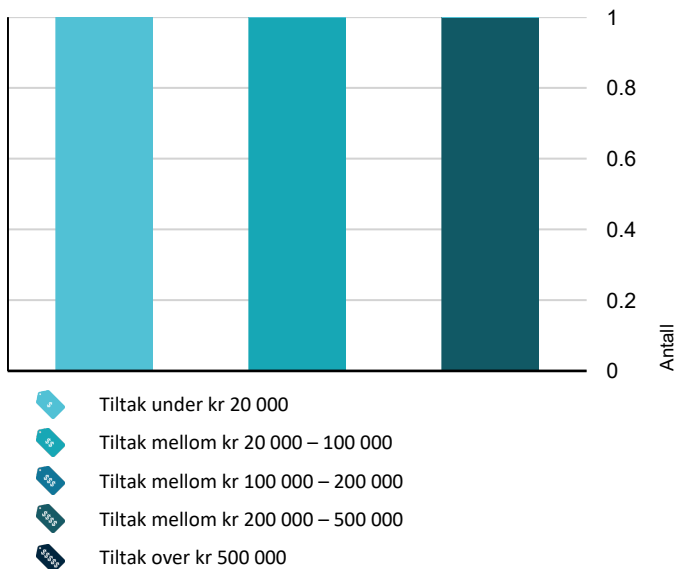
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand


 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)


 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1941

**Kommentar**  
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

**Anvendelse**  
Enebolig

**Standard**

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer preg av noe slitasje og har behov for vedlikehold/oppgradering. Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Bygningen er 85 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

Ved renovering av bygninger der bygningskroppen blir oppgradert kan det være mulig å få stønad av ENOVA til oppgraderinger. Se <https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen-/> for ytterligere informasjon.

Mange boliger i dag bruker unødvendig mye energi, noe som fører til høye strømreregninger og et dårlig inneklima. Gamle vinduer, dårlig isolasjon, og ineffektive varmesystemer kan gjøre at mye av varmen går til spille. Dette betyr at du betaler for mer energi enn det du faktisk trenger – samtidig som du bidrar til unødvendige klimagassutslipp.

Med en profesjonell energivurdering og skreddersydd tiltaksplan kan du identifisere hvor boligen din lekker energi, og få råd om de mest kostnadseffektive løsningene. Det handler om å investere smart – slik at du får mest mulig tilbake for hver krone du bruker.

Vi i Takstcon er alle godkjente energirådgivere som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med metallplater.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Når taket er snøfritt bør det gjennomføres en nærmere kontroll av taktekkingen, inkludert vurdering av slitasje, mekaniske skader, åpne skjøter, tilstand p.

# Tilstandsrapport

beslag, gjennomføringer, innfestinger og eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Snødekket gjør dette vanskelig å vurdere på befaringsstidspunktet.

## Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Gjennomføringer i denne taktekingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

## Nedløp og beslag

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Vindskier bærer preg av elde og slitasje.
- Flassing på takrenner/beslag.
- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
- Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.
- Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser.
- Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuksikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.
- Det er anbefalt med beslag på vannbrett over og under vinduer. Uten beslag er det fare for at vann trenger inn i veggkonstruksjon og kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake mugg og råte. Dette kan svekke bygningsstrukturen og skape et usunt inneklima.
- Dagens krav: Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.
- Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.
- Bygningsdelene var i hovedsak dekket med snø på befaringsdagen.

Når snøen er borte bør det gjennomføres en nærmere kontroll av nedløp, beslag, skjøter og innfestinger for å avdekke eventuell slitasje, deformasjoner, lekkasjepunkter eller andre forhold som ikke er synlige under snødekke.

# Tilstandsrapport



Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.



Flassing på takrenner/beslag.



Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

## Veggkonstruksjon

Yttervegger i tømmer- og trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
- Kledning bærer preg av slitasje.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.
- Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivretas.

# Tilstandsrapport



Kledning bærer preg av slitasje.



Malingsflask på grunnmuren.



Det er påvist symptom på fukt/råteskader i takkonstruksjonen i gesimskassene.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertak av treflis, trebord og plater. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt.

### Vurdering av avvik:

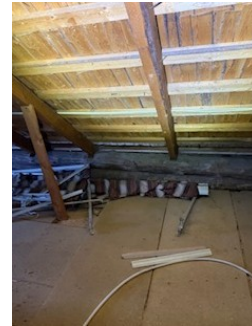
- Det er avvik:
- Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.
- Takkonstruksjon har skjevheter. Eldre bygninger er underdimensjonert i forhold til dagens krav. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.
- Denne bygningen har større avstand mellom taksperrer/ takstoler enn hva som er normal byggeskikk i dag.
- Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader i takkonstruksjonen i gesimskassene.
- Takkonstruksjonen over inngangspartiet i kjelleren er underdimensjonert og ufagmessig utført.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon. og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.
- For bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (Snølast) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid.. Ved store snølast vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.
- Skjevheter/svekkelser i konstruksjonen bør kontrolleres av fagmann. Dokumenter om skjevhetene er stabile eller om de utvikler seg. Ved behov kan takkonstruksjonen forsterkes eller avstives bedre.
- Når det er stor avstand mellom taksperrer/ takstoler er det påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen på vinterstid. Det er ikke registrert avvik som tilsier at det er behov for strakstiltak, men jevnlig inspeksjon av konstruksjonene anbefales.
- Områder med fukt/råteskader i konstruksjonen bør skiftes. Fukt- og råteskader i konstruksjonen kan medføre svekket bæreevne, redusert levetid og økt risiko for følgeskader som soppdannelse, innvendige fuktskader og dårlig inn klima.



Takkonstruksjonen over inngangspartiet i kjelleren er underdimensjonert og ufagmessig utført.

## Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak fra ukjent/eldre, 2003, 2008 og 2024.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
- Enkelte vinduer trenger justering.
- Værslitte vinduer.
- Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.
- Det er ikke montert vannbrett-/ eller beslag over/- eller under vinduer.
- Ufagmessig utførelse rundt vinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.
- Det må påregnes justeringer av enkelte vinduer. Dersom vinduer ikke justeres kan det skape skader/merker på karm/vindusramme og ytterligere kostnader kan påløpe.
- Vedlikehold/ utskiftninger må påregnes. Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.
- Når det mangler beslag over og under vinduer i ytterveggen, kan det føre til at vann trenger inn i veggen rundt vinduet, noe som kan forårsake fuktskader på både vinduet og den omkringliggende veggen. Dette kan igjen føre til råteskader på treverket, som svekker konstruksjonen og kan kreve kostbare reparasjoner. Vannbrett og beslag må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Ufagmessig utførelse rundt vinduene.



Ufagmessig utførelse rundt vinduene.



Det er ikke montert beslag på vannbrett over vinduer. Værslitte vinduer.

## Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2008 og 2014.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dør er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skader på dørblad og/eller dørkarm kan medføre redusert funksjon og svekket tetthet. Dette kan gi økt varmetap, trekk, fuktskader rundt karm og redusert sikkerhet dersom låsemekanismen påvirkes. Det anbefales reparasjon eller utskifting av skadede deler av dørblad og karm for å sikre normal funksjon, tilfredsstillende tetthet og opprettholdt sikkerhet.

# Tilstandsrapport



Dør er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.

## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot foran inngangspartiet. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater er dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.
- Konstruksjoner/overflater er værslitte.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

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

- Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Skjevheter i konstruksjonen kan medføre redusert funksjon og estetisk kvalitet, samt økt belastning på tilstøtende konstruksjoner. Ved behov bør det utføres utbedring eller forsterkning av bærende deler.
- Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.



Konstruksjoner/overflater er værslitte og har skjevheter.

## INNVENDIG

### TE 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater. Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Panelplater. Fliser. Baderomsplater.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Gulvbelegg. Fliser.

## Vurdering av avvik:

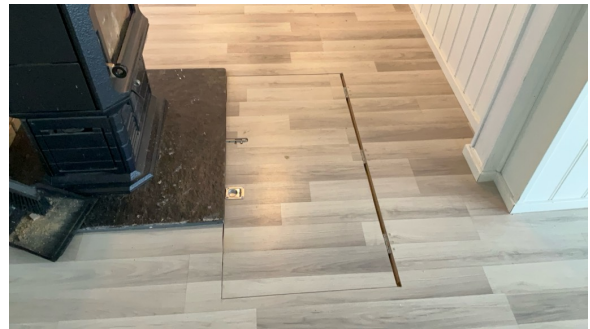
- Det er avvik:
- Innvendige overflater fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

## Konsekvens/tiltak

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



Glipper i laminatgulv.



Luke i gulvet til trapp ned til kjeller.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25 mm.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8 mm.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.  
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.

## 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
- Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert.
- Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens fordi det ofte er fuktige forhold i krypkjeller/blindkjeller. Lav høyde mellom bjelkelag og terreng, dette kan gi økt risiko for skade.
- Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter.
- Fuktspærre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuksikring utbedres.

## 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.
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader i deler av etasjeskiller som er skjult. Dersom slike skader påvises, kan det medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader, samt redusert bæreevne og risiko for ytterligere skadeutvikling.
- Når konstruksjonen ikke kan inspiseres uten bygningsmessige inngrep, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjevheter og knirk er normalt i eldre etasjeskillere og skyldes ofte naturlige bevegelser, materialsvinn og lang tids bruk. Slike forhold har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller indikere underliggende forhold som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår endringer i knirk, økende skjevheter eller andre symptomer som gir grunn til mistanke om konstruktive avvik. Dette krever bygningsmessige inngrep eller termografi. Typiske skader kan være manglende isolasjon og fuktskader. For øvrig anses forholdet som normalt for bygningens alder, og tiltak vurderes som ikke påkrevd med mindre bruksmessige ulemper tilsier det.

- Skjevheter i konstruksjon må ses på i sammenheng med fundamentering og grunn. Planavvik kan føre til at overflater som legges får feil slitasje over tid, samt skader i overganger og skjøter som kan føre til knirk og kosmetiske feil over tid. Møblering kan også være noe utfordrende ved større skjevheter.
- Fuktspærre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.

## TC 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Peisovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.
- Sprekker/ riss i pipe registrert.

- Rennemerker på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Sprekker i vanger gir risiko for varmeoverføring til brennbart materiale, røyk/sotlekkasje, og økt risiko for sotbrann. Utbedring av riss/sprekker må påregnes.
- Rennemerker kan tyde på vanninntrenging som over tid kan gi korrosjon, misfarging og svekkelse av murverk eller metallkomponenter. Dette kan også medføre risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert brannsikkerhet. Årsaken til rennemerker bør avdekkes gjennom nærmere kontroll av pipe og sotluke. Utbedring kan innebære tetting av lekkasjepunkter, reparasjon av puss/murverk og tilfredsstillende overflatebehandling.



Sprekker/ riss i pipe registrert.



Rennemerker på pipe.

## TC 2 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren er innredet i etterkant av byggeår. Innvendige utforede vegger på grunnmur. Oppforet gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil/skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
- Det bemerkes at utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det ofte er skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.
- Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at veggen er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.
- Svartpapp liggende mot grunnmur i påforede yttervegger i rom under terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Da deler av konstruksjon er kledd inn anbefales ytterligere undersøkelser for denne konstruksjonen.
- Innvendig utforede vegger og oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.

- Kjeller må sikres så det ikke oppstår fuktpåkjenning, dette vil kunne medføre fuktskader i konstruksjonene rundt. Årsaken til fuktpåkjenning må kartlegges.
- Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av isolering av grunnmur.
- Svartpapp bør ikke benyttes i påforede vegger på innsiden av grunnmur da den er organisk, dette vil kunne føre til muggdannelser i konstruksjonene. Ved renovering av underetasje/kjeller bør svartpapp fjernes.



Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at veggen er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning.

## TGIU Kryp Kjeller

Ringmur med kryperom under inngangspartiet, bod og bad. Ukjent om det er blindrom under stue og soverom mot sør.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

# Tilstandsrapport

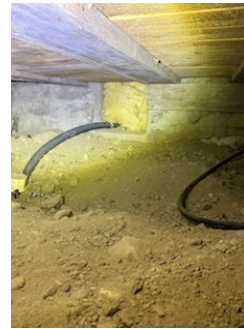
- Kryp kjeller ble besiktiget innvendig med stikktakninger. Utvendig terreng ligger høyere enn kryp kjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig. Kryperom fremstod som tørt og luftig på befaringsdagen. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Det ligger organiske materialer direkte mot grunn som anbefales fjernet da dette gir sopp/råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende adkomst gjør det umulig å vurdere hele kryp kjelleren / blindrommet innvendig. Risikoen for fuktinnsig og kondensproblematikk innebærer at tilstanden kan være vesentlig dårligere enn antatt. Det anbefales å etablere forsvarlig adkomst og gjennomføre en grundig undersøkelse av kryp kjelleren / blindrommet. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig.
- Organiske materialer liggende direkte mot grunn anbefales fjernet da dette kan gi sopp/råteskader. Bedre ventilering av kryperommet anbefales etablert. Det anbefales jevnlig inspeksjon av kryperommet da dette anes som konstruksjoner som ofte er utsatt for fukt skader.



Det var ikke tilkomst til luke bak dusjkabinettet på befaringsdagen.



Synlige deler av kryperom fremstod som tørt og luftig på befaringsdagen.



Det ligger organiske materialer direkte mot grunn som anbefales fjernet da dette gir sopp/råteskader.

## Innvendige trapper

Trapp av treverk mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Åpninger i inntrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trapp har ikke rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Åpninger mellom opptrinn som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.
- Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.
- Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Rekkverk bør monteres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Trapp til kjeller via luke i gulvet. Trappen har større åpninger enn anbefalt i inntrinn, manglende håndløper, og manglende rekkverk.

## Innvendige dører

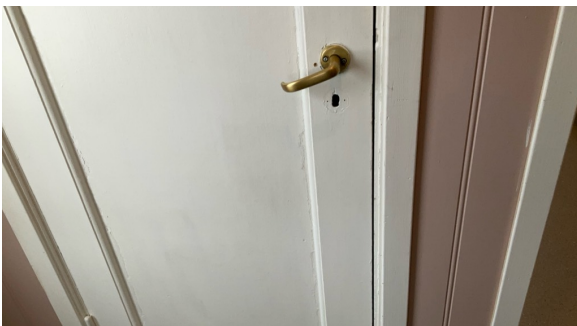
Profilerte dører. Formpressede innerdører. Lette/glatte innerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:
- Slitasje på vrider og låsekasser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Justering av enkelte dører må påregnes. Når innerdører "går på karm" betyr det at døren tar i karmen når den åpnes eller lukkes. Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørbblad.



Slitasje på vrider og låsekasser.

## Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Selgers opplysning: Varme i gulv på badene.

# Tilstandsrapport

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Våtrommet er oppgradert i 2019. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivarettatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### ⓘ TG 2 Overflater vegger og himling

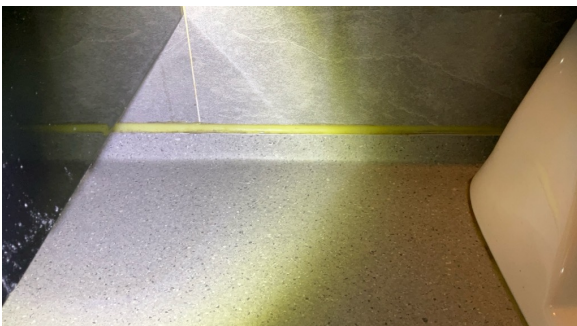
Baderomsplater på vegg. Himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsonen.
- Det er ufagmessig utførelse av overflate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
- Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.



Baderomsplater har ufagmessig utførelse i bunn.

### 1. ETASJE > BAD

#### ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg. Gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

## Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet. Baderomsplater er våtrommets tettesjikt på veggene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.
- Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.
- Rørgjennomføring i dusjsone er en risikoløsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om det ikke ble registrert unormale fuktverdier ved befaring, innebærer manglende håndverksmessig utførelse og rørgjennomføring i dusjsonen en forhøyet risiko for fuktinntrengning over tid. Slike forhold kan svekke membranens funksjon og øke sannsynligheten for lekkasjer, særlig i områder som utsettes for direkte vannbelastning. Eventuelle svakheter i utførelsen kan utvikle seg skjult bak overflater og føre til fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer uten at dette oppdages tidlig. Samlet sett foreligger det en usikkerhet knyttet til konstruksjonens faktiske tetthet og levetid.

Det anbefales å følge opp våtrommet jevnlig for tegn til fukt, misfarging eller lukt, og å tilpasse bruken slik at belastningen på dusjsonen reduseres inntil rommet oppgraderes.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Rørgjennomføring i dusjsone er en risikoløsning.



Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert sprekker i servant.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales reparasjon/utskifting av servant.



Det er registrert sprekker i servant.

## 1. ETASJE > BAD

### TE 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg på bod. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Området hvor det er foretatt hulltaking/fuktmåling er et området som normalt har liten fuktpåkjenning.

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

# Tilstandsrapport



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

## KJELLER > BAD

### TE 3 Generell

Eldre våtrom. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulvet. Fliser og panel på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaringsdag, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har utlevd sin levetid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader.
- Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.
- Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Deler av våtsone har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.
- Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.
- Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er ikke tilluft under dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Deler av våtsone har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.

## KJELLER > BAD

### 📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det allerede er påvist avvik i våtsone som tilsier at det må gjøres tiltak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i våtsone som tilsier at det må gjøres tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når våtrommet renoveres anbefales det kontroll av alle tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle avvik/skader i konstruksjonene.



Deler av våtsone har ikke membran, våtrommet må brukes deretter.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integriert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

# Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 📍 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr og koketopp. Plass til frittstående kjøleskap.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📍 TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.

Innvendige vannrør av varierende alder.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vannrør er ikke lagt vannskadesikkert.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for fremtidige lekkasjer med påfølgende vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
- Anbefaler å montere system for lekkasjekontroll der det kan oppstå vannlekkasje.



Innvendig hovedstoppekran er plassert i luke på bad i kjeller.



Vannrør er ikke lagt vannskadesikkert.

## TE 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Innvendige avløpsrør av varierende alder.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

## TE 2 Ventilasjon

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av fukt, lukt- samt dårligere komfort i oppholdsrom og soverom. Manglende tilluft, spesielt på soverom, kan påvirke søvnkvalitet og innneklima negativt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å montere veggventil på soverom eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005 er plassert på bad i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.
- Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare. Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.
- En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskapene er plassert i soverom i 1. etasje og i gang i kjeller.

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.  
**Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

**Det er fremvist en samsvarserklæring. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva denne gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.**

**På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.**

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 Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja • Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova 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. 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.

• Et strømanlegg som ikke tilfredsstillers forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.



Sikringsskap plassert i gang i kjeller.



Sikringsskap plassert i soverom i 1. etasje.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

## 📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Alle vegger er kledd inn i kjeller. Dette begrenser vurderingen av bygningsdelen på innsiden.
- Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Det er symptomer på sviktende drenering og det vil være påregnelig med forhøyede fuktverder i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til råteskader som kan være kostbare å utbedre. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.
  - Avslutningslist over terreng må monteres for å redusere risikoen for at vann renner ned på innsiden av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan føre til oppfukting av grunnmur, fuktskader og vanninnslag i rom under terreng/kjeller/krypkjeller. Dette kan medføre store kostnader til utskiftinger hvis det er oppstått fukt eller råteskader.



Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng.

## 📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong og murte blokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Overvåk tilstanden jevnlig. Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn/ fundamenter.

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

# Tilstandsrapport



Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

## **TG IU** Forstøtningsmurer

Støpt støttemur i betong.

### Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## **TG IU** Terrengforhold

Skrånende tomt.

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

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## **TG IU** Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Alder og tilstand må sjekkes ytterligere. Alder gir en god pekepinn på hvor lang forventet gjenværende brukstid rørene har før de bør skiftes. En fagperson kan vurdere rørenes tilstand og gi råd om utskiftning eller rørfornyning. Eldre rør gir økt risiko for lekkasjer og brudd, tilstopping og redusert kapasitet, trykkfall og vannkvalitet, miljø- og helseisrisiko, økte vedlikeholdskostnader m.m.

# Tilstandsrapport

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m<sup>3</sup>. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>.

- Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

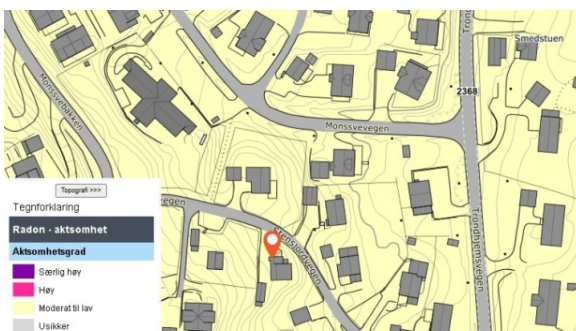
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Radon: For å sikre et trygt innemiljø i utleieboliger, er det utleier som har ansvaret for å dokumentere radonverdiene i boligen. For å kunne dokumentere forsvarlige radonverdier må det foretas en radonmåling. Denne dokumentasjonen skal være tilgjengelig og kunne vises både for leietakere og ved eventuelle inspeksjoner fra lokale, kommunale myndigheter.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m<sup>3</sup>) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m<sup>3</sup>.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst. Risikoen vurderes som begrenset, men radon kan forekomme lokalt.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår****Kommentar**

Byggeåret er ukjent.

**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Gulv støpt på grunn og jordgulv. grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Porter av tre.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert. Bygning må vurderes som kondemnabel.

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

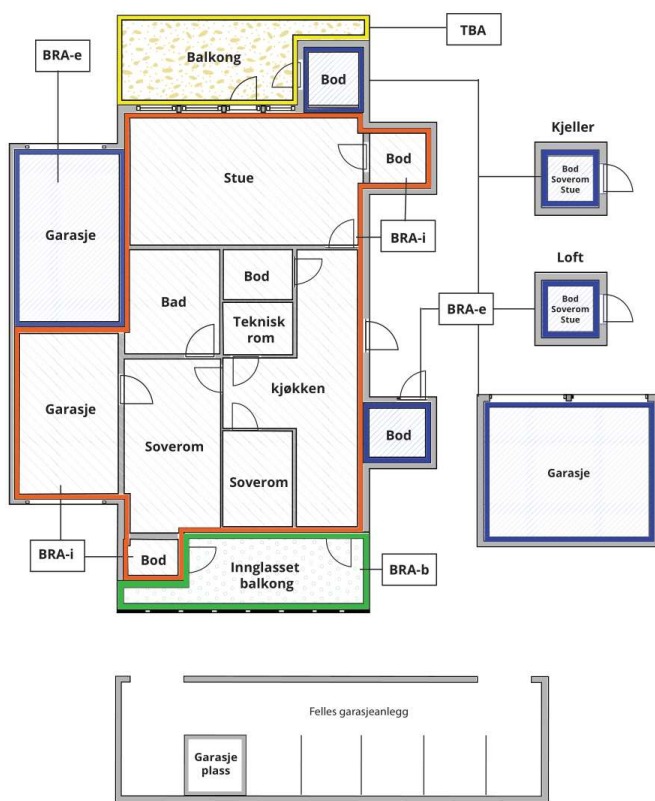
# Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. etasje	72			72	
Kjeller	27			27	
<b>SUM</b>	<b>99</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>99</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. etasje	Bad, bod, entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad		

## Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 215 cm.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 192-207 cm.

Under punkt ``åpent areal`` skal terrasse/terrasseplating/altan/balkong oppmåles etter ny arealstandard. Dette lot seg ikke/bare delvis gjøre pga. snø på befaringsdagen. Ytterligere oppmåling må gjøres når konstruksjoner er snøfrie.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

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

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

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

## Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		31		31	
<b>SUM</b>		<b>31</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>31</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	78	4		0	782.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Stensjordvegen 4

### Hjemmelshaver

Berge Tommy Ødegård

### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

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

### Regulering

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

### Tinglyste/andre forhold

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

Boligen har tilleggsdel men dette er ikke en egen boenhet. Boligen er registrert som en enebolig. Det er lovlig å leie ut del av egen bolig så lenge det er adkomst fra hoveddel til tilleggsdel.

### Energieffektivisering

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsinking. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

- Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.

- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tørk i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	03.02.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	26.04.2024	Ferdigattest for dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med bruks- og fasadeendring.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.03.2021	Samsvarserklæring gjelder for diverse el-opplegg for bad og kjøkken i 1. etasje. Montert måler og ny kurs til vaskemaskin i kjeller. Vifte og lysarmatur bad i 1. etasje.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	03.02.2026	Gitt opplysninger om eiendommen via e-post.	Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema	04.02.2026	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematurl.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger, originale			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger, tilbygg	07.07.1964		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger, bruksendring	11.01.2020		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeår

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

# Forutsetninger

- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 oppfylder 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 godkjenning 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

# Forutsetninger

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

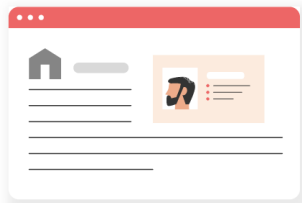
Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

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

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det tas forbehold for evt. manglende/feil opplysninger vedrørende eiendommen.

# SAMMENDRAG

**Boligmappennummer:** DMS8073  
**Matrikkel:** 3407-78/4/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Tommy Berge



**Adresse:**  
Stensjordvegen 4,  
2825 GJØVIK

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Rapport fra sluttkontroll	SVEUM & SVEEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-30
5S Samsvarserklæring	SVEUM & SVEEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-30

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

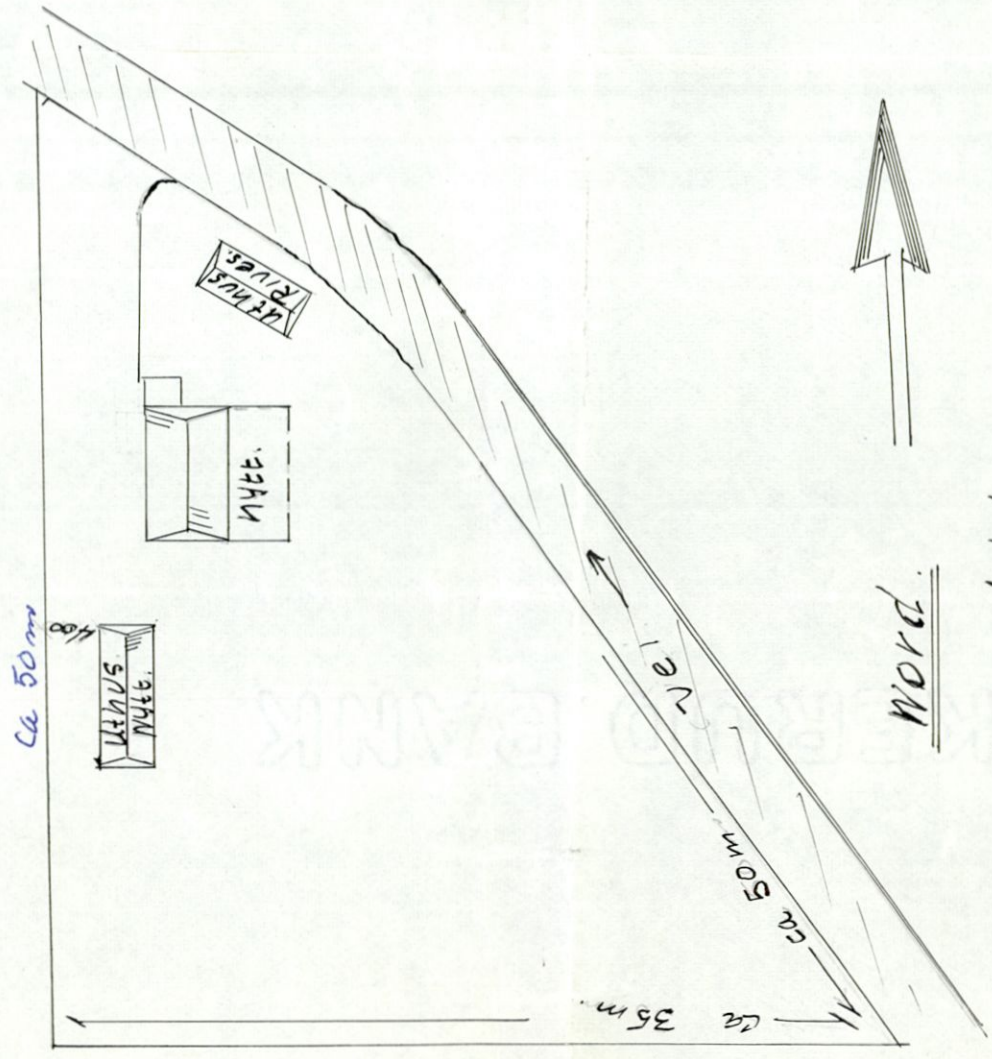
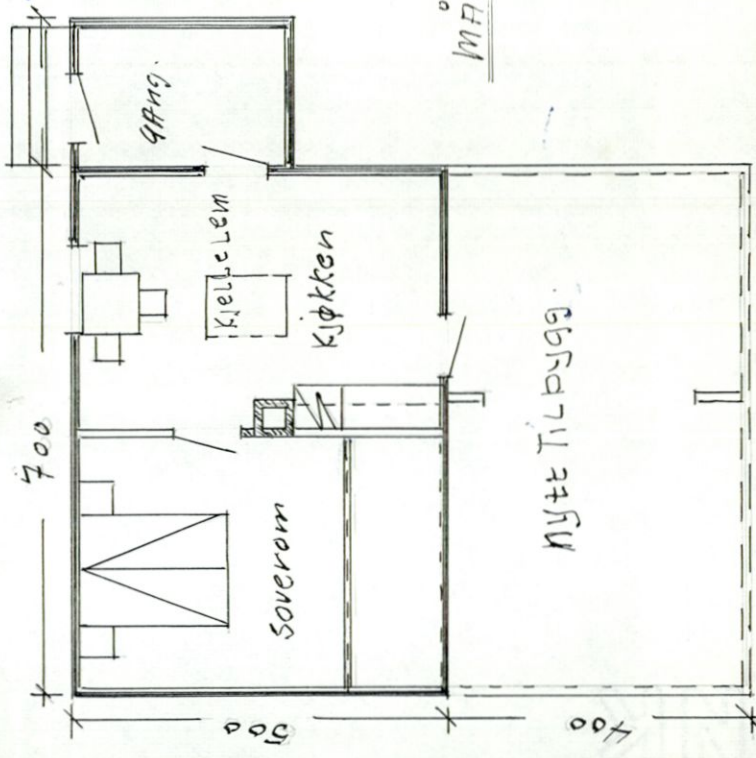
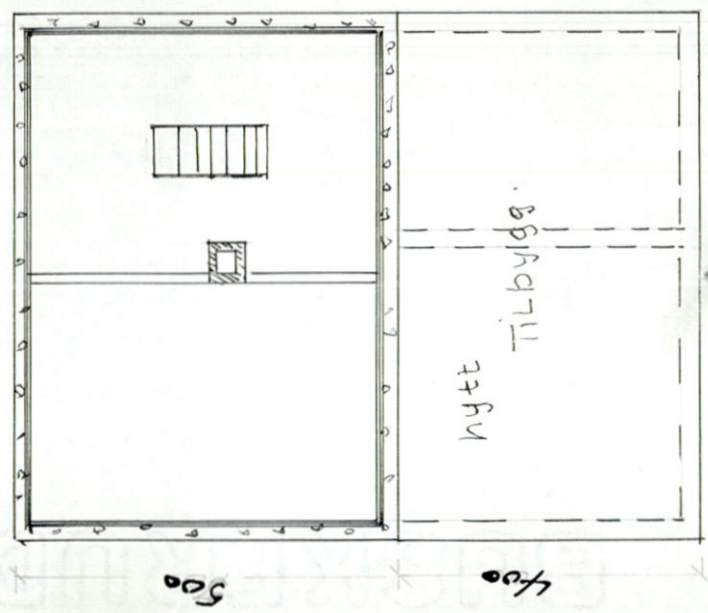


Sak 186/64  
 Ordre av bygnings-  
 kontrollen i Bjørvik  
 Bevitnes 7/7-64  
 Kai Brovold



B 10 X o  
 78/4 Bsak P-teg  
 Geomatikk

MFL 1:100

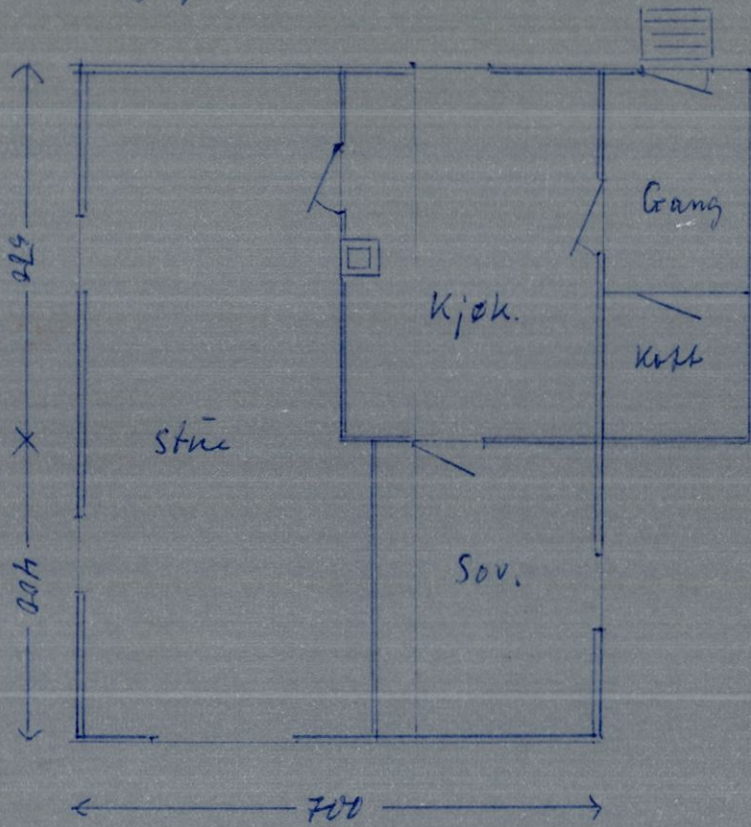


Nord.

Tomte ris - ca 1 dekar.

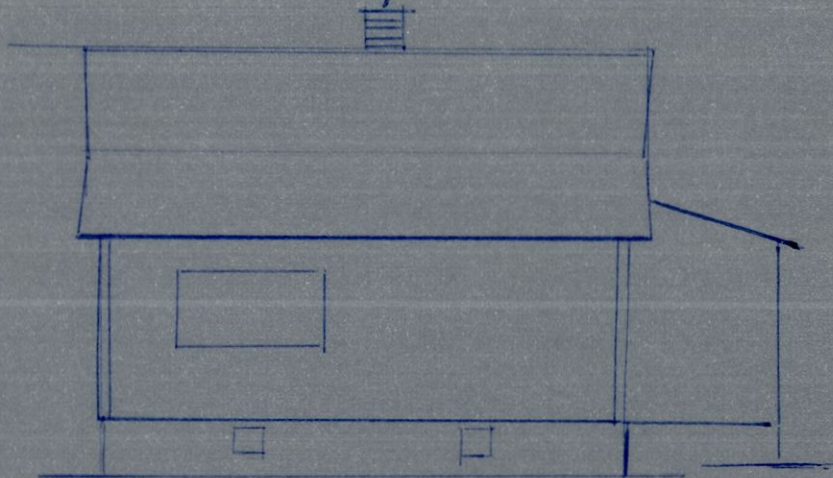
Til

Ny plan i etasje

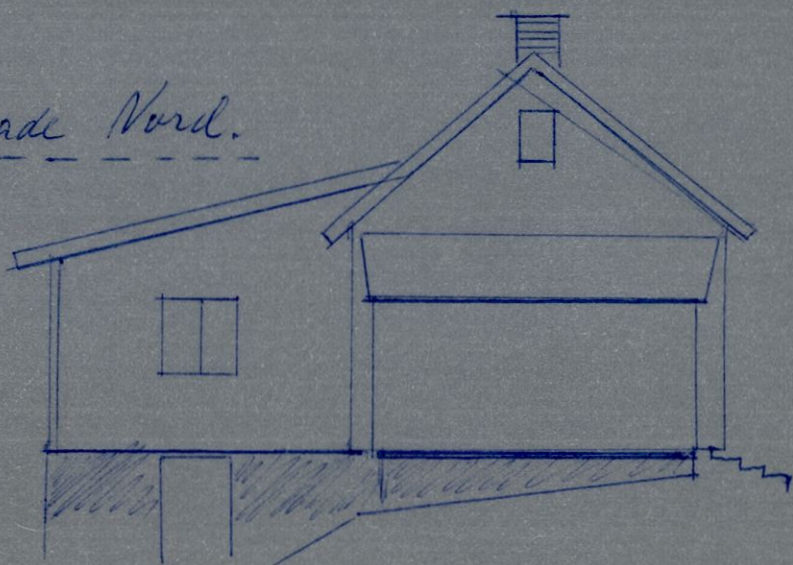


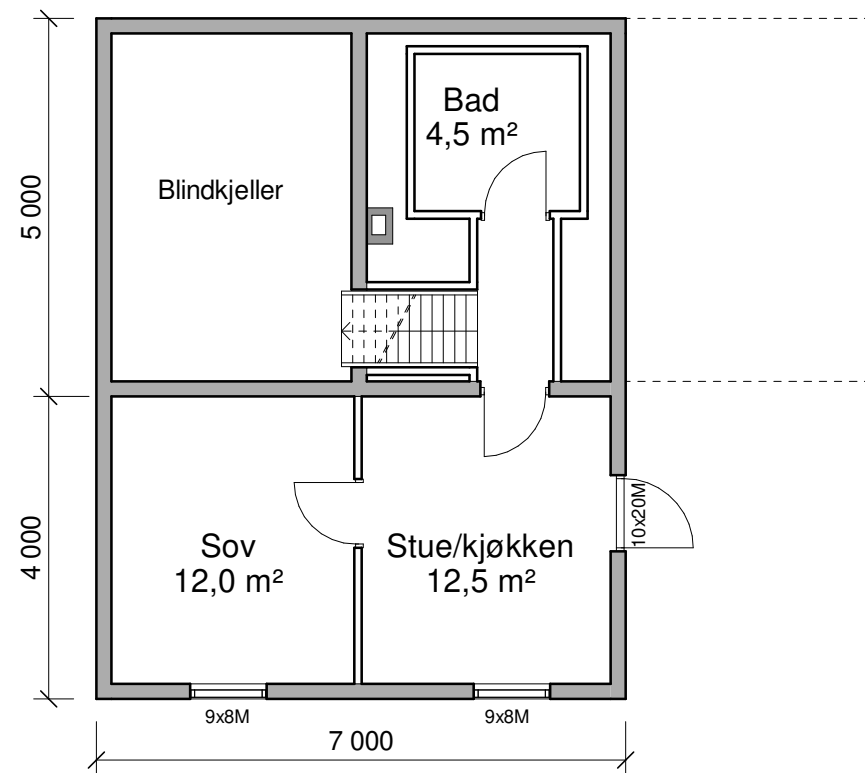
Sak 186/64  
 Godkj. av bygnings-  
 kontrollen i Gjøvik  
 Dato: 28. 7. 64  
 Tom Bruvold

Ny fasade Øst.

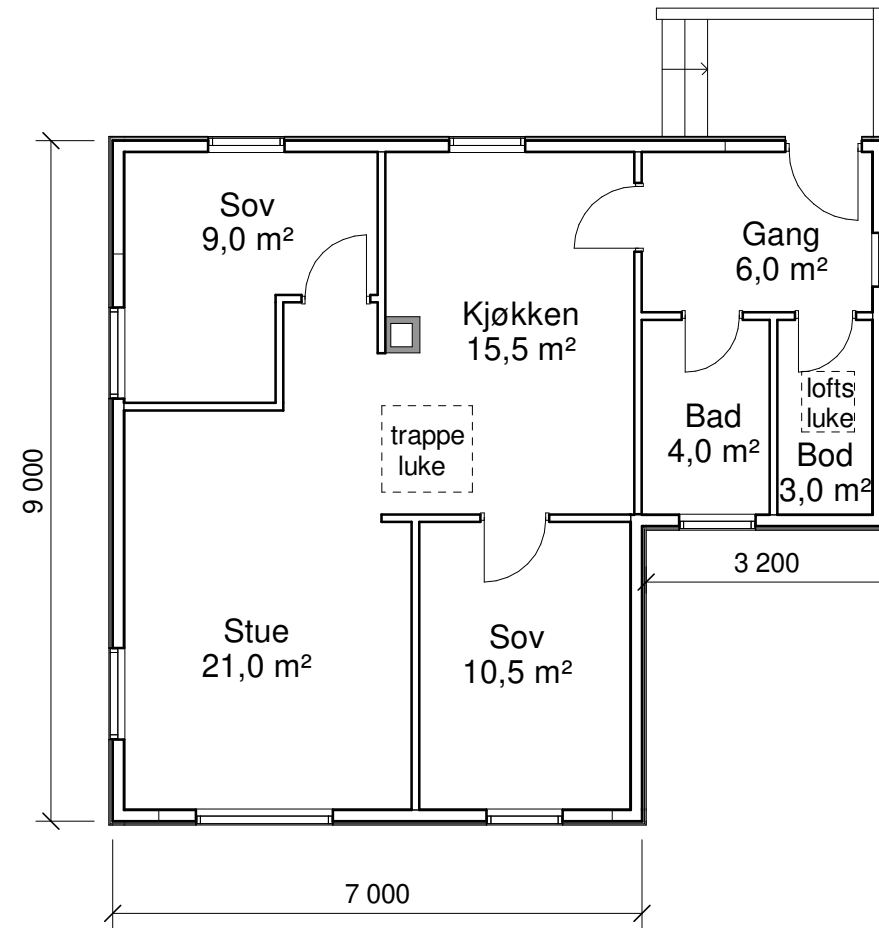


Ny fasade Nord.




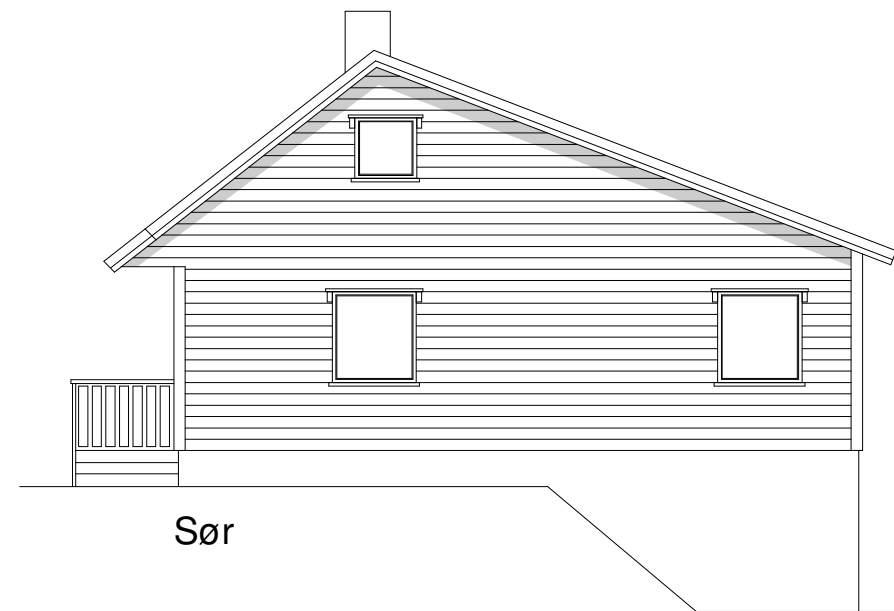


Plan underetasje

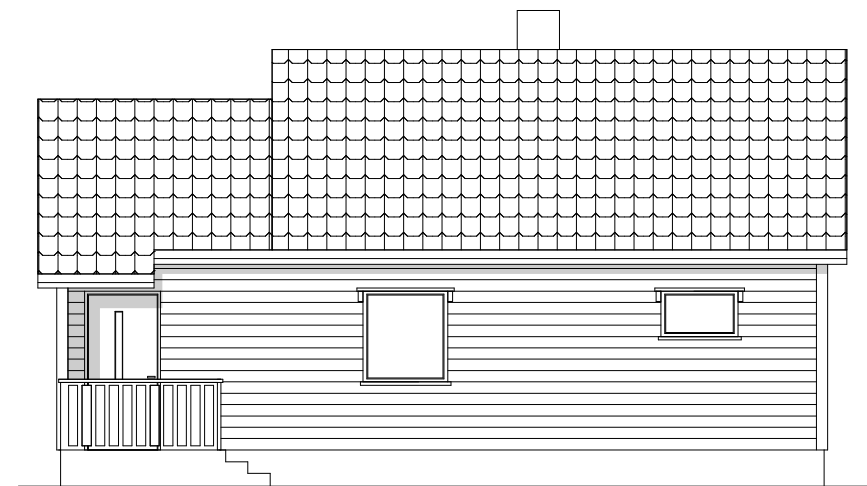


Plan 1.etasje

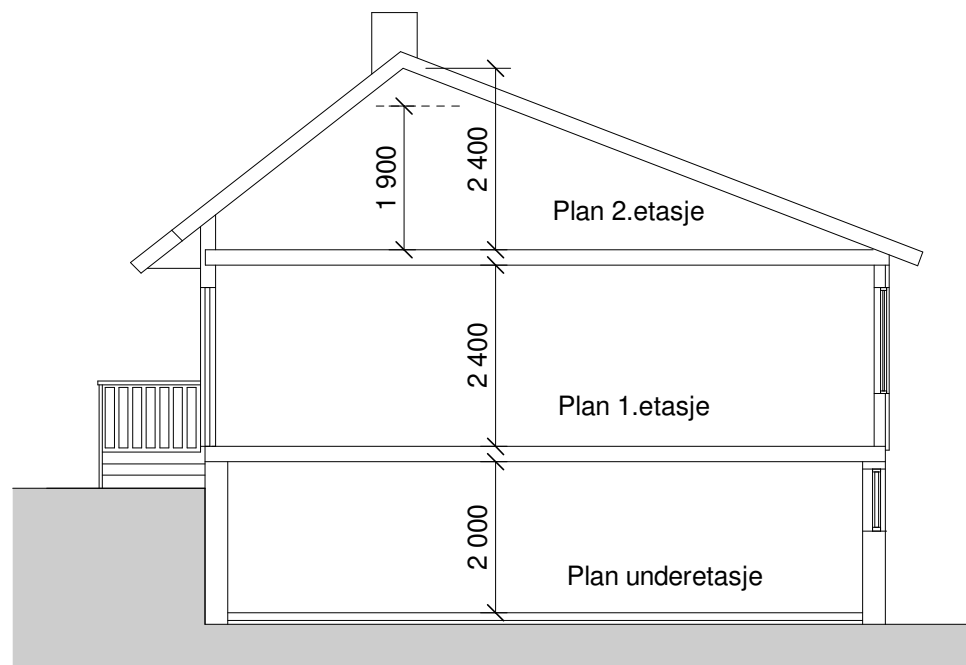
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<small>Dette dokumentet er utarbeidet av Solheim Byggrådgivning som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Solheim Byggrådgivning. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres.</small>					
Tommy Berge					Målestokk (gjelder A3) 1 : 100
Stensjordvegen 4					
Planer					
		<b>Solheim Byggrådgivning</b> <small>solheimbygg@gmail.com · nedre nattland 61 · 5099 Bergen · mob. 4540 4580</small>			
		Oppdragsnummer 381-2023	Tegningsnummer A-20-01-11	Revisjon	



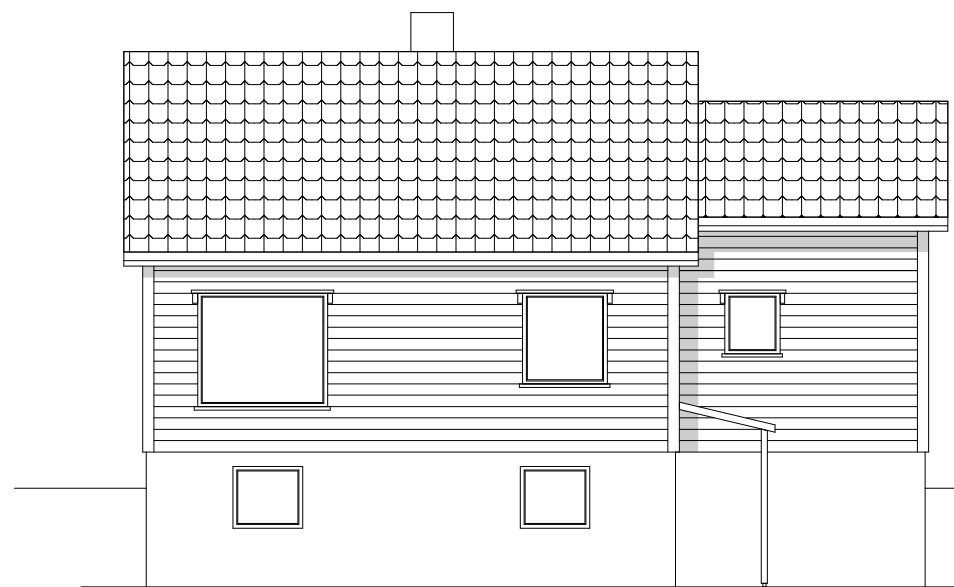
Sør



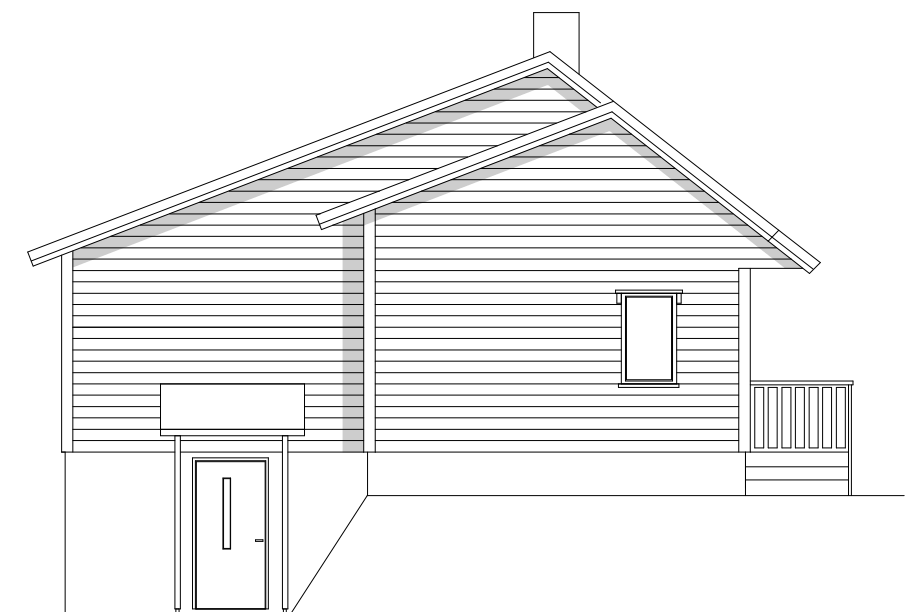
Vest




Snitt



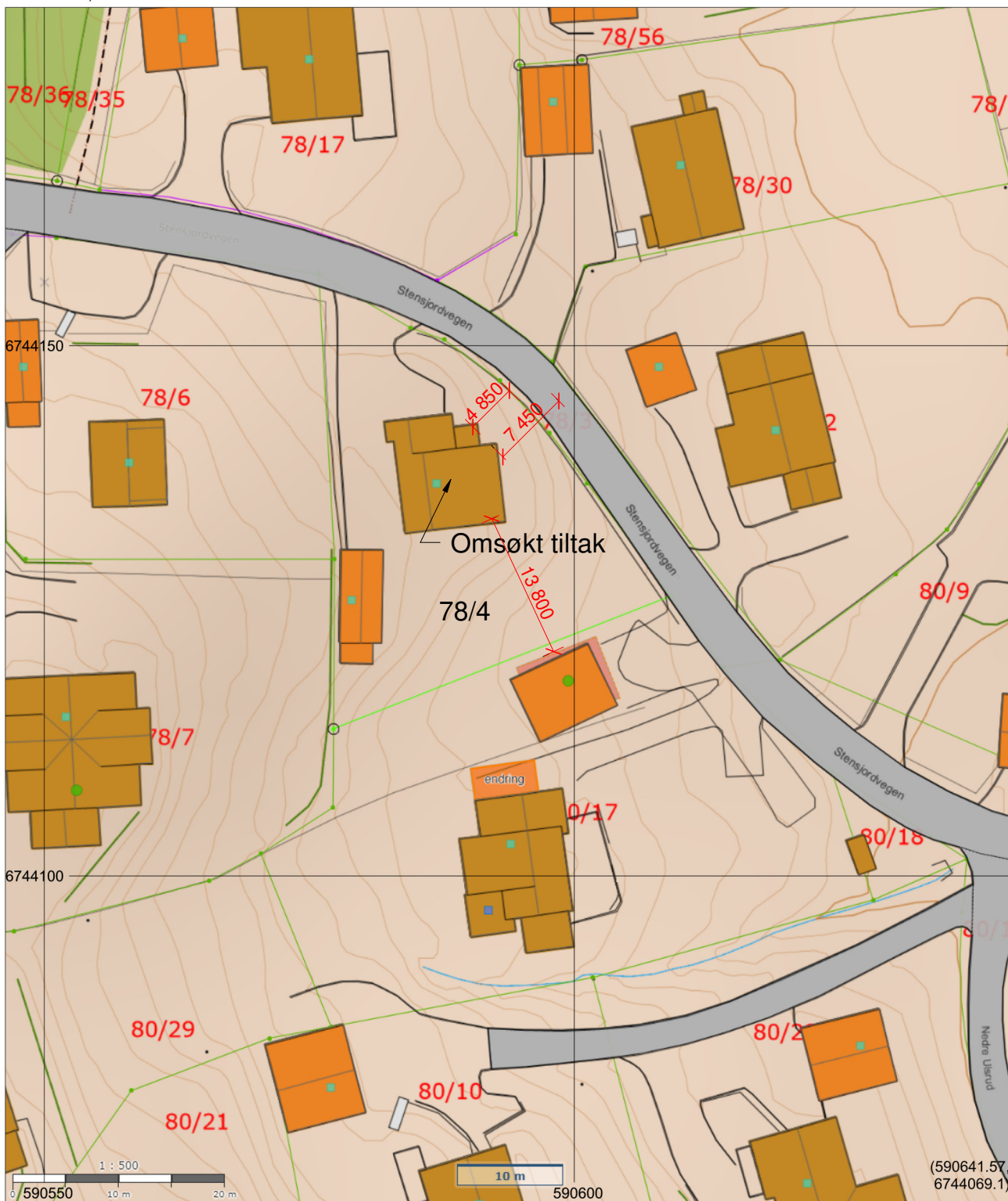
Øst



Nord

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<small>           Dette dokumentet er utarbeidet av Solheim Byggrådgivning som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavretten tilhører Solheim Byggrådgivning. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres.         </small>					
Tommy Berge					Målestokk (gjelder A3) 1 : 100
Stensjordvegen 4					
Fasader					
		<b>Solheim Byggrådgivning</b> <small>solheimbygg@gmail.com · nedre nattland 61 · 5099 Bergen · mob. 4540 4580</small>			
		Oppdragsnummer 381-2023	Tegningsnummer A-43-01-01	Revisjon	

(590546.33,  
6744181.91)



(590641.57,  
6744069.1)



Gjøvik kommune

## Situasjonskart - gnr/bnr:78/4



Målestokk: 1:500  
Dato:6/9-2023  
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



Gjøvik kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	78	4	0	0	Grunneiendom	NYLAND	Ja	782,1	1055	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.10.1943	Nei	Nei	Nei			Nord: 6744129.31 Øst: 590590.03 System: EPSG:25832

## FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	09.09.2020	02.10.2020	20/5251		80/17	0
				Avgiver	78/4	-274.7
				Mottaker	78/91	274.7
					80/1	0
					78/7	0
					78/3	0
Oppmålingsforretning	09.09.2020	02.10.2020	20/5251		78/7	0
					78/3	0
					78/4	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			78/4	0
Kart- og delingsforretning	19.10.1943			Avgiver	78/3	-1055
				Mottaker	78/4	1055

## BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
155658312	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	114	0	114
155658312-1	Tilbygg	Bolig	Ferdigattest	67	0	67
155658320	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	31	31

## ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Stensjordvegen	4			Nord: 6744141.972452 Øst: 590583.601793		SKOLEKRETS 5-FREDHEIM Kirkesokn 3-Bråstad

## KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 55/23	Type: 999-Generell Etat: 1-Oppmåling Saksnummer: 20/5251 Tekst: Kvalitetsheving 78/4 i forbindelse med fradeling av tilleggsareal til 80/17

## KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

## GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

## TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
782,1	Nord: 6744129,31013439 Øst: 590590,02999464 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

## ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Gjøvik kommune

## Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	78	4	0	0

## BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	155658312	0	Tatt i bruk	Bolig	114	80	0	114

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6744137 Øst: 590587 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		18.01.2008	
EB-Endre bygningsdata	11.02.2025	11.02.2025	
DO-Data fra bygningsendring overført	11.02.2025	11.02.2025	
EB-Endre bygningsdata	11.02.2025	11.02.2025	
EB-Endre bygningsdata	17.02.2025	17.02.2025	
EB-Endre bygningsdata	17.02.2025	17.02.2025	
EB-Endre bygningsdata	03.03.2025	03.03.2025	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	114	5	Kjøkken	2	2	Stensjordvegen 4	78	4	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	74	0	74

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

## BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
--------------	------------	-----------	--------	---------------	-------------	--------------	-------------	--------------

Tilbygg	155658312	1	Ferdigattest	Bolig	67	41	0	67	
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk		
Nord: 6744137.402 Øst: 590591.337 System: EPSG:25832			Nei	1					

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	24.03.2024	11.02.2025	
FA-Ferdigattest	24.03.2024	11.02.2025	
EB-Endre bygningsdata	11.02.2025	11.02.2025	
EB-Endre bygningsdata	17.02.2025	17.02.2025	
EB-Endre bygningsdata	17.02.2025	17.02.2025	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	57	4	Kjøkken	0	0	Stensjordvegen 4	78	4	0	0

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	41	0	41

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	26	0	26

#### Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 323/2024

#### Referanse

J-Journalnummer: 23/12156 - 8

#### Referanse

J-Journalnummer: 23/12156 - 5

#### Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 232/2024

### BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	155658320	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	31	31

Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk		
----------------------	--	--	------	--------------	--------------	-------------------------	-------------	--	--

Nord: 6744126 Øst: 590579 System: EPSG:25832 Nei 0

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
------------------------	------	----------------	-------------

TB-Tatt i bruk	18.01.2008
----------------	------------

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	31	31

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

**KOMMENTARFELT:**

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.



# SITUASJONSKART

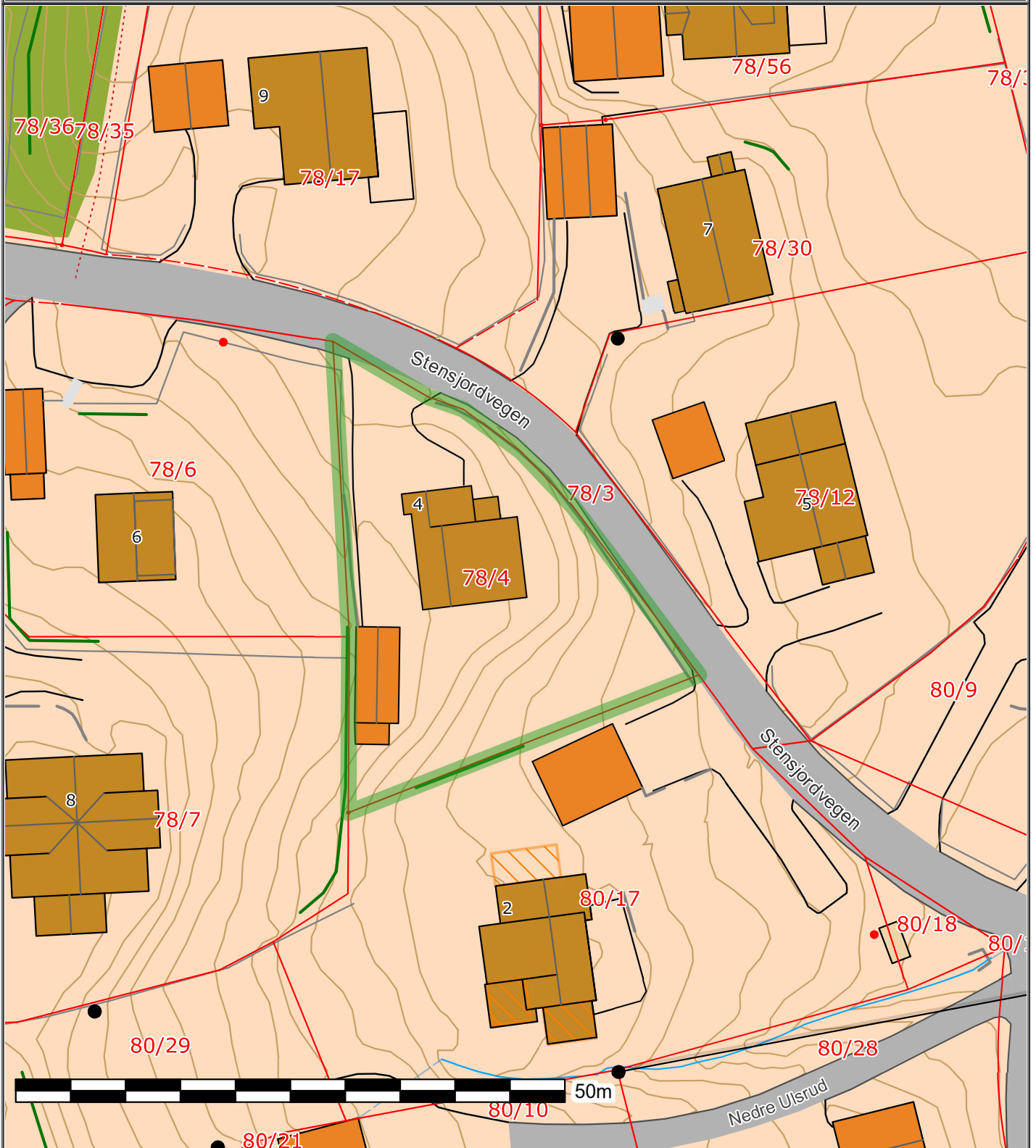


Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	BERGE TOMMY ØDEGÅRD, Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK			

**GJØVIK  
KOMMUNE**

Dato: 5/2-2026 Sign:

Målestokk 1:500



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



Gjøvik kommune

# Matrikkelkart

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	<b>78</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Orientering om matrikkelkart

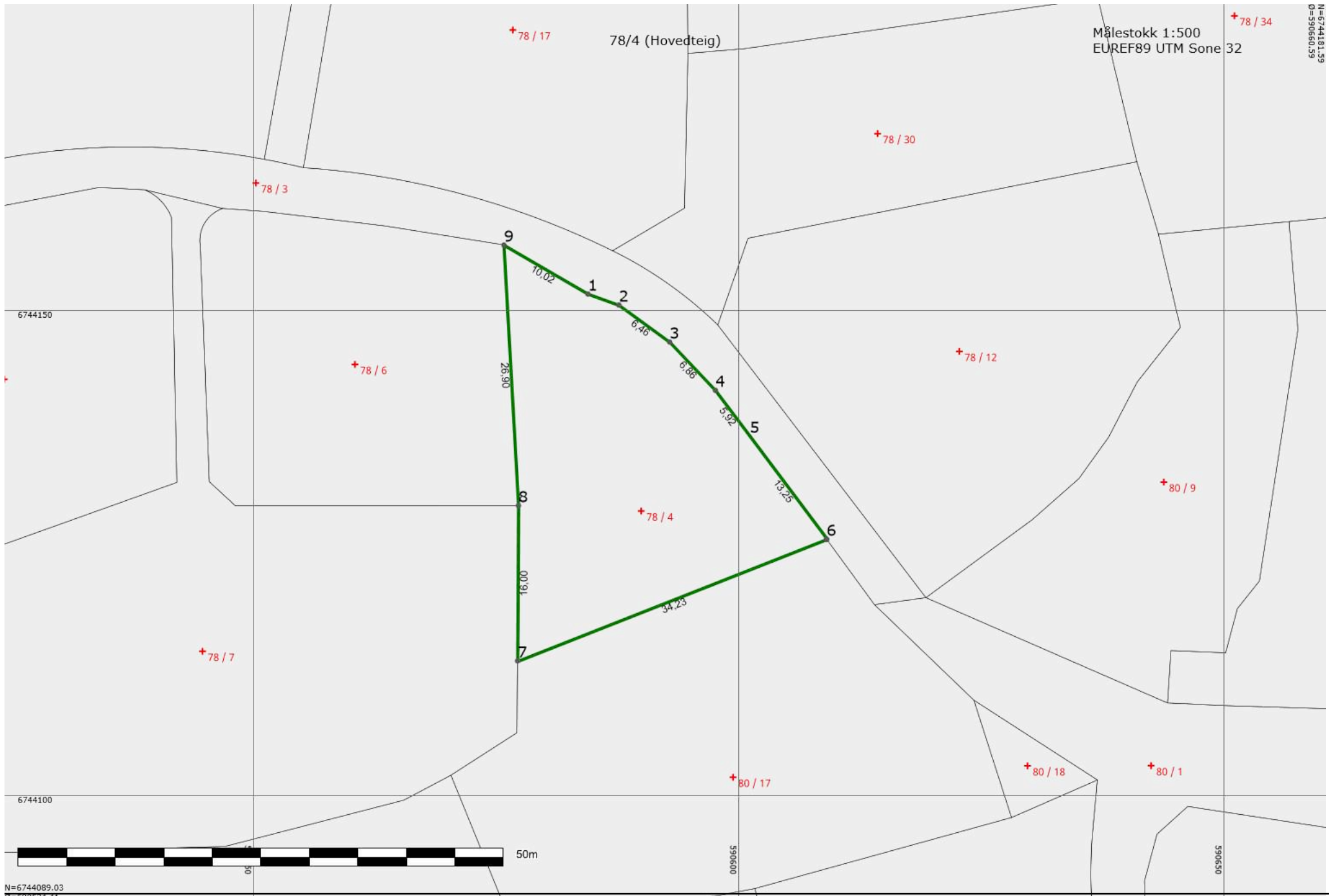
Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet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



N=6744181.59  
Ø=590660.59

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 32

78/4 (Hovedteig)



N=6744089.03  
Ø=590524.41  
05.02.2026 09:04:12

## Areal og koordinater

Areal: 782,10

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6744129,31 Øst: 590590,03

### Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6744151,69	590584,53	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			3,38	Ikke hjelpelinje		21	
2	6744150,56	590587,72	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			6,46	Ikke hjelpelinje		21	
3	6744146,75	590592,94	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			6,86	Ikke hjelpelinje		21	
4	6744141,77	590597,66	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			5,92	Ikke hjelpelinje		21	
5	6744137,04	590601,22	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			13,25	Ikke hjelpelinje		21	
6	6744126,41	590609,13	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			34,23	Ikke hjelpelinje		10	
7	6744113,88	590577,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			16,00	Ikke hjelpelinje		21	
8	6744129,88	590577,37	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			26,90	Ikke hjelpelinje		21	
9	6744156,74	590575,87	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	21	
			10,02	Ikke hjelpelinje		21	

# LANGTIDSPLAN 2018

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020 -2032

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



GJØVIK KOMMUNE

Sektor for Samfunnsutvikling

Sst revidert 14. oktober 2020

Vedtatt 29.10.2020

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>DEL 1: GENERELLE BESTEMMELSER.....</b>	<b>6</b>
FORMÅL OG VIRKEOMRÅDE .....	6
KAP. 1 RETTSVIRKNING .....	6
§ 1-1 Rettsvirkning.....	6
§ 1-2 Forholdet til kommunedelplaner .....	6
§ 1-3 Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel .....	7
§ 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner .....	9
Kap.2 Plankrav .....	9
§ 2-1 Plankrav .....	9
§ 2-2 Unntak fra plankrav .....	10
Kap.3 Utbyggingsavtaler.....	11
§ 3-1 Utbyggingsavtaler.....	11
Kap. 4 Krav til nærmere angitte tekniske løsninger .....	11
§ 4-1 Krav til veger .....	11
§ 4-2 Krav til vannforsyning, avløp og overvannshåndtering.....	12
§ 4-3 Krav til avfallshåndtering.....	13
Kap. 5 Rekkefølgekrav .....	13
§ 5-1 Rekkefølgekrav for å kunne bygge ut.....	13
§ 5-2 Rekkefølgekrav til konkrete utbyggingsområder .....	14
Kap. 6 Formings-, miljø- og funksjonskrav .....	14
§ 6-1 Byggegrenser .....	14
§ 6-2 Universell utforming.....	17
§ 6-3 Skilt og reklame .....	18
§ 6-4 Parkering.....	23
§ 6-5 Midlertidig arealbruk.....	30
§ 6-6 Barn og unge.....	30
§ 6-7 Kriminalitetsforebygging .....	30
§ 6-8 Folkehelse.....	31
§ 6-9 Uteoppholdsareal og lekeplasser .....	31
Kap. 7 Miljøkvalitet, estetikk, og bygningsvern.....	36
§ 7-1 Miljøkvalitet.....	36
§ 7-2 Byggeskikk og estetikk.....	41
§ 7-3 Byform .....	42
§ 7-4 Bygningsvern og kulturminner .....	43
§ 7-5 Landskap.....	45
§ 7-6 Vassdrag og vassdragsnære områder .....	45

§ 7-7	Belysning.....	46
§ 7-8	Prioritert art.....	48
§ 7-9	Lokalisering av virksomheter – generelt .....	48
§ 7-10	Handel og kjøpesenter .....	48
Kap. 8	forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanarbeid .....	50
§ 8-1	Transport og mobilitet.....	50
§ 8-2	Trafikksikkerhet .....	50
§ 8-3	Mobilitetsplan .....	51
<b>DEL II: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL .....</b>		<b>52</b>
Kap. 9	Bebyggelse og anlegg .....	52
§ 9-1	Tetthet.....	52
§ 9-2	Bokvalitet og boligsammensetting.....	52
§ 9-3	Boligbebyggelse.....	53
§ 9-4	Fritidsbebyggelse.....	58
§ 9-5	Sentrumsformål.....	60
§ 9-6	Forretninger.....	62
§ 9-7	Offentlig eller privat tjenesteyting .....	62
§ 9-8	Fritids- og turistformål.....	62
§ 9-9	Råstoffutvinning .....	63
§ 9-10	Næringsbebyggelse .....	63
§ 9-11	Idrettsanlegg.....	64
§ 9-12	Grav og urnelund.....	64
§ 9-13	Kombinert bebyggelse og anleggsformål .....	64
§ 9-14	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - bybebyggelse .....	64
§ 9-15	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – kommunaltekniske anlegg... 64	64
Kap. 10	Samferdselsanlegg.....	65
§ 10-1	Holdningsklasser for avkjørsler til veg.....	65
§ 10-2	Hovednett for sykkel .....	67
§ 10-3	Gang og sykkelveg .....	67
Kap. 11	Grønnstruktur.....	67
§ 11-1	Grønnstruktur (G).....	67
§ 11-2	Naturområde .....	68
§ 11-3	Friområde (F) .....	68
§ 11-4	Parkområder i sentrum (P).....	69
Kap. 12	Forsvaret.....	69
§ 12-1	Område for Forsvaret .....	69
Kap. 13	Landbruks-, natur- og friluftsområder.....	69

§ 13-1	Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.....	69
§ 13-2	Spredt boligbebyggelse i LNF-område.....	70
§ 13-3	Spredt fritidsbebyggelse i LNF-område .....	71
§ 13-4	Nettstasjoner i LNF-områder .....	73
Kap. 14	Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone.....	73
§ 14-1	Generelt om vannforekomster .....	73
§ 14-2	Generelt for enkelt- og fellesbrygger, båttopplag, bøyer og moringer.....	73
§ 14-3	Småbåthavn.....	74
§ 14-4	Fiske .....	74
§ 14-5	Naturområde .....	74
§ 14-6	Friluftsområde .....	74
<b>DEL III: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER .....</b>		<b>75</b>
Kap. 15	Sikrings-, støy- og faresoner .....	75
§ 15-1	Støysoner.....	75
§ 15-2	Faresone for flom .....	75
§ 15-3	Faresone for kraftlinjer - Høyspenningsanlegg .....	76
§ 15-4	Faresone for skred.....	76
§ 15-5	Sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann .....	76
§ 15-6	Sikringssone ved Raufoss industripark .....	76
§ 15-7	Faresone ved ammunisjonsdeponi i Mjøsa.....	77
Kap. 16	Sone med særlige krav til infrastruktur.....	77
§ 16-1	Tilknytningsplikt for fjernvarme .....	77
Kap. 17	Båndleggingssoner .....	77
§ 17-1	Båndleggingssone etter lov om kulturminner.....	77
§ 17-2	Båndleggingssone etter lov om naturvern .....	78
§ 17-3	Byggeforbudssone langs kraftledninger (H740_1).....	78
Kap. 18	Sone med krav om felles planlegging.....	78
§ 18-1	Krav om felles planlegging på Huntonstranda (H810_4) .....	78
§ 18-2	Krav om felles planlegging på Stensjordet (H810_3) .....	79
§ 18-3	Krav om felles planlegging på Hovdetoppen (H810_2).....	79
§ 18-4	Krav om felles planlegging på Kristianslund (b43 og B19 – H810_1) .....	79
§ 18-5	Krav om felles planlegging for Klundby og Hansvea (N4 og N5 – H810_5) .....	79
<b>DEL IV: RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER .....</b>		<b>80</b>
Kap. 19	Sone med særlige hensyn.....	80
§ 19-1	Bevaring av kulturmiljø (H570_1-11) .....	80
§ 19-2	Pilegrimsleden (H570_1) .....	80
§ 19-3	Bevaring av kulturlandskap (H550_1-6) .....	80

<b>DEL V: VEDLEGG.....</b>	<b>81</b>
Vedlegg 1: Gjeldende lover og regelverk .....	81
Vedlegg 2: Definisjoner .....	83

---

# DEL 1: GENERELLE BESTEMMELSER

---

## FORMÅL OG VIRKEOMRÅDE

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

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

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

## KAP. 1 RETTSVIRKNING

(PBL §§ 1-5 og 11-6)

### § 1-1 Rettsvirkning

- |   |
|---|
| <p>a) Arealbruken slik den er vist på plankartet og de utfyllende bestemmelsene, er rettslig bindende etter § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL).</p> <p>b) Dersom ikke annet er vedtatt gjelder en ny plan foran gammel plan.</p> |
|---|

Retningslinjer:

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

### § 1-2 Forholdet til kommunedelplaner

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

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• KDP19970001 – Ny RV.33, parsell Opsal-Bondelia</li><li>• KDP19980001 - Bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum (Verneplan)</li><li>• KDP20110001 – E6 Biri-Vingrom</li><li>• KDP20140001 – E6 Moelv-Biri</li></ul> |
|---|

<p>Kommunedelplan som er opphevet ved vedtak av kommuneplanens arealdel:</p>
--

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• KDP20070001 – FV.155 Tobru – Hørst adskauen</li></ul> |
|---|

Reguleringsplaner uten detaljeringszone H910 i plankartet

Reguleringsplanene som er listet opp nedenfor skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer disse planene på tema som ikke er behandlet i reguleringsplanene.

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
05020149	Nygaard industriområde	02.05.1991
05020155	Sigstadplassen –endring	20.11.1991
05020246	Massedeponi Askimhaugen	08.11.2001
05020265	Parkgården	23.09.2004
05020269	Kvartal 25	31.03.2005
05020281	Ringsjøen øst	28.09.2006
05020286	Kvartal 26 (Gjøvik tinghus)	29.03.2007
05020287	Dalborglia	03.05.2007
05020289	Kvartal 10	01.11.2007
05020290	Onsrudvatna hyttefelt	29.11.2007
05020291	Kristianslund 2	13.12.2007
05020293	Kvartal 16	21.02.2008
05020294	Kjøpesenter ved Kallerud (Mustad vest)	27.03.2008
05020301	Damstedet sør	22.01.2009
05020302	Gjøvik sentrum nord	26.03.2009
05020303	Fylkesveg 155 Tobru –Hørst adskauen	17.06.2009

Reguleringsplaner vist med detaljeringszone H910 i plankartet

Reguleringsplanene som er listet opp nedenfor er vist med detaljeringszone H910 i plankartet, og skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer disse planene på tema som ikke er behandlet i reguleringsplanene.

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
05020130	Kvartal 27	02.09.2009
05020245	Fredvika –Steinerskolen	08.04.2016
05020261	Fritjof Nansens veg 51	03.06.2011
05020285	Diseth, Biri	22.06.2011
05020288	Birstrand sentrum –endring	25.02.2013
05020299	Ås skog vest	26.03.2015
05020304	CC Gjøvik nordvest	26.11.2009
05020305	Gjøvik lompebakeri –Åslendevegen 261 mfl.	29.04.2010
05020307	Bakkestumpen 2	17.06.2010
05020308	Gjøvik skysstasjon	07.09.2010
05020309	Dempa	17.11.2010
05020311	Kongelstad og Øst ad hytteområder felt H21 og H22	19.06.2014
05020312	Bondelia strand	31.03.2011
05020315	Kvartal 114	16.06.2011
05020318	Kallerudlia 9	31.03.2011
05020319	Farverikvartalet	28.05.2015
05020322	Rødalen barnehage og Rødalen idrettsplass	16.06.2011
05020323	Vestre Totenveg 46	21.06.2012
05020325	Øvre Gjøvik gård	25.06.2020
05020326	Lillekollvegen 14	12.12.2013
05020327	Sundby (H16) i Snerthingdal	12.12.2013
05020328	Del av kvartal 21 –Tordenskjoldsgate 3-5	27.10.2011
05020330	Onsrudenga hyttefelt	28.04.2011

05020332	Lundstein skole	31.05.2012
05020333	Kvartal 14	03.05.2018
05020334	Vikenstranda	08.10.2015
05020336	Brattbergsetra – Ankerlia	25.04.2013
05020337	Fv. 132 Hornaas –Haug kirke	25.04.2013
05020338	Berg terrasse II	26.09.2013
05020342	Sandberg	08.10.2015
05020343	Skoglund øst boligområde	28.04.2016
05020344	Amsrudvegen 2-4	30.10.2014
05020345	GSlang FV. 330 Rogne –Birstrandvegen 548	20.06.2013
05020346	GSlang Fv. 330 Strandheim - Fegring	20.06.2013
05020347	Bjørnsveen panorama	29.09.2016
05020348	E6 Svenesvollene –Røterud	20.06.2013
05020349	Sembshagen massetak	24.04.2014
05020350	GS-veg i Snerthingdal sentrum, fv. 249	26.03.2015
05020351	Øverbyvegen 51-53	26.11.2015
05020352	Østvold boligfelt trinn 2	04.05.2017
05020353	Panoramavegen boligområde	28.04.2016
05020354	Hunnselvas munning	17.12.2015
05020356	Strandvegen terrasse	27.11.2014
05020358	Sagstugrenda boligområde	03.05.2018
05020359	Del av Brusvehagen vest, gnr. 66, bnr. 245	26.03.2015
05020360	Damstedet næringspark	18.06.2015
05020361	FV.33 Strandgata –Kaspegården. Kollektivløsning	26.11.2015
05020362	Fv.33 Strandgata sør. Miljøgate	26.11.2015
05020364	Vinterhugu	04.05.2017
05020365	Fv.155 Hørst adskauen –Nordenga	18.02.2016
05020366	Rv. 4 GS-veg Kolberg –Bråten	28.04.2016
05020367	Kvartal 42- Eidsvoll plass/ Gjøvik barnehage	18.06.2015
05020369	Kallerud næringspark	16.06.2016
05020370	Strandgata 40	27.10.2016
05020371	Fv. 172 Hans Mustadsgate-Marcus Thranes gate - sykkelveg	26.11.2015
05020373	Solhaugjordet	04.05.2017
05020374	Sommerro	15.06.2017
05020375	Vind idrettspark	13.12.2018
05020376	Honne	27.10.2016
05020379	Kvartal 15	24.11.2016
05020380	Nygaard –Topp	04.05.2017
05020382	Disetsvingen	29.09.2017
05020383	Rambekkvegen 9	21.03.2019
05020384	Amsrud masseuttak	20.06.2019
05020387	Ådalen pukkverk	14.06.2018
05020388	Mattisrudsvingen 5-7	16.02.2017
05020390	Bråstadvika - vestre	04.05.2017
05020392	Campus Gjøvik - endring	01.11.2018
05020393	Dalborgmarka pukkverk	14.06.2018
05020394	Kvartal 23 / Trondhjemsvegen 4	03.05.2018
05020398	Skolegata 8	11.04.2019
05020399	Kirkeby sør bydelssenter	28.09.2017
05020400	Kvartal 37	23.05.2019
05020402	Landingsplass for helikopter ved Gjøvik sykehus	29.11.2018
05020403	Gang- og sykkelveg Kragebergvegen	14.06.2018
05020406	Rv.4 trafikksikkerhetstiltak Ramberget –Kolberg	01.11.2018
05020407	Askollvegen	13.12.2018
05020408	Niels A. Nielsens veg 1	14.06.2018
05020409	Røverdalen studentblokker og parkeringsanlegg	26.09.2019

05020410	Skjerven næringspark	24.09.2020
05020411	Biri omsorgssenter	22.03.2018
05020416	Store Slagveg 9	13.12.2018
05020419	Sgstadplassen	13.12.2018
05020422	Biri idrettspark	26.03.2020
05020423	Store Slagveg 14	20.06.2019
05020429	Brusvehagen gang- og sykkelveg	20.02.2020
05020430	Bondelia Park	20.02.2020
05020435	Redalen vannpumpestasjon	26.03.2020

Retningslinje:

Reguleringsplaner som blir godkjent etter vedtak av kommuneplanens arealdel gjelder foran kommuneplanen.

## § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner

- Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.
- Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.
- Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.

Retningslinjer:

- Der kommuneplanen angir ny føring for arealbruken (arealformål) vil de delene av reguleringsplanen/ bebyggelsesplanen være i motstrid med kommuneplanen.
- Arealformål i kommuneplanen er ikke i motstrid til mer detaljerte underformål i samme arealkategori i reguleringsplan.

## KAP.2 PLANKRAV

(PBL § 11-9 nr 1)

### § 2-1 Plankrav

- Tiltak som nevnt i PBL § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
- For Huntonstranda, Stensjordet, Hovdetoppen, Kristianslund, Hanssvea/ Klundby er det stilt krav om felles reguleringsplan, jf. § 18-1 til § 18-5.
- Det er krav om felles reguleringsplan for alle eiendommene innenfor et kvartal i Gjøvik sentrum, jf. §§ 9-5.1 b) og 9-14 b). Der det er egnet reguleringsplan av nyere dato for hele eller deler av kvartalet kan kommunen gjøre unntak fra dette kravet.
- Innenfor gul og rød støysone kan man ikke bygge nye boliger, fritidsboliger, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager, eller bruksendringer og fradele til slikt formål, før området inngår i reguleringsplan.

Retningslinje for plankrav:

- Kommunen kan kreve reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg
  - har betydning for omgivelsene,

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

## § 2-2 Unntak fra plankrav

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

- a) Tiltak på eksisterende eiendommer for boligbebyggelse som er i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-3.1 og 9-3.2.
- b) Tiltak på eksisterende eiendommer for fritidsbebyggelse som er i samsvar med bestemmelsene i § 9-4.
- c) Søknadspliktige tiltak i LNF-områder som er i samsvar med formålet, inkludert områder med spredt boligbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse, jf. §§ 13-1 – 13-4.
- d) Uttak av masser som selvstendig tiltak og for kommersiell drift skal normalt ha hjemmel i reguleringsplan. Unntak fra plankravet gjelder masseuttak der volumet er under 1000 m<sup>3</sup>, berørt areal er under 1 dekar, og avvik fra eksisterende terreng er under 3 meter.
- e) Massedeponering og utfylling skal ha hjemmel i reguleringsplan. Unntak fra plankravet gjelder tiltak som berører et areal mindre enn 1 dekar, volumet er under 1000 m<sup>3</sup>, og avviker mindre enn 3 meter fra eksisterende terrengnivå.
- f) Unntak fra plankrav for å deponere masser i LNF-områder gjelder for tiltak der samtlige av disse kriteriene er oppfylt:
  1. Tiltaket er til vesentlig nytte for landbruksdriften.
  2. Det er dokumentert opprinnelsessted og at det er rene masser.
  3. Tiltaket berører mindre enn 10 dekar og avviker mindre enn 3 meter fra eksisterende terrengnivå.
  4. Tiltaket har begrensede konsekvenser for miljø og samfunn.
  5. Tiltaket utløser ikke spesielt behov for medvirkning.
  6. Det blir brukt jordfaglig kompetanse til å planlegge og utføre.
  7. Anleggsfasen er begrenset til 3 år og til én samtidig lokalitet per grunneiendom.
  8. Tiltaket skal være avsluttet og ferdigstilt før kommunen kan gi tillatelse til nye deponeringstiltak på den samme eiendommen.
- g) I områder avsatt til grønnstruktur (inkludert underformål) tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, fortøyingsbrygge, toalett, badeplasser og lignende, så langt det er i samsvar med formålet, uten reguleringsplan.
- h) Mindre søknadspliktige tiltak i områder avsatt til grav- og urnelund som er i samsvar med formålet.
- i) Tiltak for gang og sykkel som kun berører vegformål og annen veggrunn, og som ikke innebærer inngrep på privat eiendom.
- j) Mindre tiltak i samsvar med arealformål der tiltaket ikke har negative konsekvenser for miljø og samfunn, og der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.
- k) Kommunalteknisk infrastruktur som ledningsnett, mindre pumpestasjoner, og lignende.
- l) Mindre tiltak knyttet til jernbaneteknisk infrastruktur som trafikk- og signalsystem,

trafostasjon og lignende.

Retningslinjer for unntak fra plankrav:

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

## KAP. 3 UTBYGGINGSAVtaler

(PBL § 11-9 nr 2)

### § 3-1 Utbyggingsavtaler

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

Retningslinjer:

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

## KAP. 4 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE TEKNISKE LØSNINGER

(PBL § 11-9 nr 3)

### § 4-1 Krav til veg

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

Retningslinjer:

#### 1. Teknisk plan for veg

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

#### 2. Kommunal veg:

I reguleringsplaner kan veg reguleres til offentlig veg dersom:

- det er minimum 5 eiendommer som benytter vegen som adkomst
- vegen fungerer som forbindelsesveg mellom offentlige veger
- den har funksjon som utfarts- eller turistveg for et ubestemt større antall personer.

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

#### 3. Avkjørsel:

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

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

### a) VA-rammeplan

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

### b) Overvann og blågrønn struktur

Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdiskonering (LOD).

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

### c) VA-norm

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

### d) Kvalitet på privat drikkevannskilde

Private drikkevannskilder skal ha kvalitet som innfrir kriteriene for drikkevannskvalitet.

Retningslinjer:

#### 1. Overvann og blågrønn struktur

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

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

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

#### 2. VA-rammeplan

Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan følge en VA-rammeplan. Planen skal samordnes og sees i sammenheng med arealbruken da planlagt utforming og bruk av overflatearealer er sentralt for hvordan overvannshåndteringen vil fungere.

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

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

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

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

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

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

#### § 4-3 Krav til avfallshåndtering

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

Retningslinje:

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

Avfallssoppsamlingsløsning	Antall boenheter
Avfallsbeholdere i plast	Inntil 10
Helt eller delvis nedgravde containere	Over 10

## KAP. 5 REKKEFØLGEKRAV

(PBL § 11-9 nr 4)

### § 5-1 Rekkefølgekrav for å kunne bygge ut

- a) Nødvendige rekkefølgekrav skal være innarbeidet i reguleringsplan, og skal sikre utbygging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur.
- b) Før kommunen kan gi ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse til boliger i nye byggeområder skal felles leke- og uteoppholdsareal og gang- og sykkelveger være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen. Krav til drift og

vedlikehold av felles leke- og uteoppholdsarealer kan løses gjennom en utbyggingsavtale, jf. § 3-1.

- c) Før kommunen kan gi ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert, jf. § 7.1.1.
- d) Før kommunen kan gi tillatelse for nye tiltak innenfor flomsoneområdene skal det være dokumentert at tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon er ivaretatt i tråd med byggteknisk forskrift.  
Før kommunen kan gi ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor flomsoneområdene skal nødvendige sikringstiltak mot flom og erosjon være ferdig opparbeidet, jf. § 7.1.5.
- e) Før kommunen kan gi tillatelse for nye tiltak innenfor fareområde for skred må reel fare være utredet, og det skal være dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot skred jf. sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.  
Før kommunen kan gi ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor fareområder for skred skal nødvendige skredsikringstiltak være ferdig opparbeidet, jf. § 7.1.6.
- f) Før kommunen kan gi tillatelse til fradeling av tomt til bolig uten tilknytningsmulighet til offentlig vann og avløpsnett skal det foreligge utslippstillatelse og rapport som dokumenterer drikkevannskvalitet på privat vannforsyning.

## § 5-2 Rækkefølgekrav til konkrete utbyggingsområder

- a) Før kommunen kan gi ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse til nye boliger innenfor boligområdet b55 Skonnord i Shertingdal skal gang- og sykkelveg fra Skonnord til Nøssvegen være ferdig opparbeidet.
- b) Før kommunen kan gi ferdigattest/ brukstillatelse for nye boliger innenfor boligområde B4 Nygard skal følgende tiltak være opparbeidet:
  - fartsdump i Nygardsbakken på sørsiden av jernbaneovergangen, og markering/ skilting av fotgjengerovergang.
  - skilting for gående og syklende ved Nygard slik at de blir orientert om plassering av planfri kryssing i kulvert under Gjøvikbanen.

Retningslinjer for rækkefølgekrav i reguleringsplaner:

- a) Rækkefølgebestemmelsene skal sikre de kvalitetene som er nødvendig for å oppfylle overordnede mål om samfunnsikkerhet, infrastruktur, trafiksikkerhet og trivsel.
- b) Hva som er nødvendig blir fastsatt i den enkelte reguleringsplan. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte og saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller dempe en ulempe som blir skapt for omgivelsene.  
Rækkefølgebestemmelsene bør avklare muligheten for å trinnsvis etablere tiltak, og avklare tidspunkt for når områder er klare til å bli tatt i bruk til bygge- og anleggsformål.

## KAP. 6 FORMINGS-, MILJØ- OG FUNKSJONSKRAV

(PBL § 11-9 nr 5)

### § 6-1 Byggegrenser

#### § 6-1.1 Byggegrense langs offentlige vann- og avløpsnett

Det er ikke tillatt å bygge/ gjennomføre tiltak nærmere offentlig VA-nett enn 4 -fire meter regnet fra senter ledningstrase.

#### Retningslinje:

1. Man kan ikke påregne avvik fra bygge/ tiltaksgrensen innenfor definisjonen av hovednettet for vann og avløp i kommunen.
2. Gjøvik kommune kan stille krav om tekniske/ geologiske vurderinger av mulige konsekvenser ved å bygge utover 4-fire meters grensen.

#### § 6-1.2 Byggegrense langs offentlig veg

Der byggegrenser ikke er spesifisert i reguleringsplan eller det ikke foreligger reguleringsplan eller kommunedelplan, gjelder byggegrensene langs veg som vist under:






##### Kommunal veg der kommunen er vegmyndighet

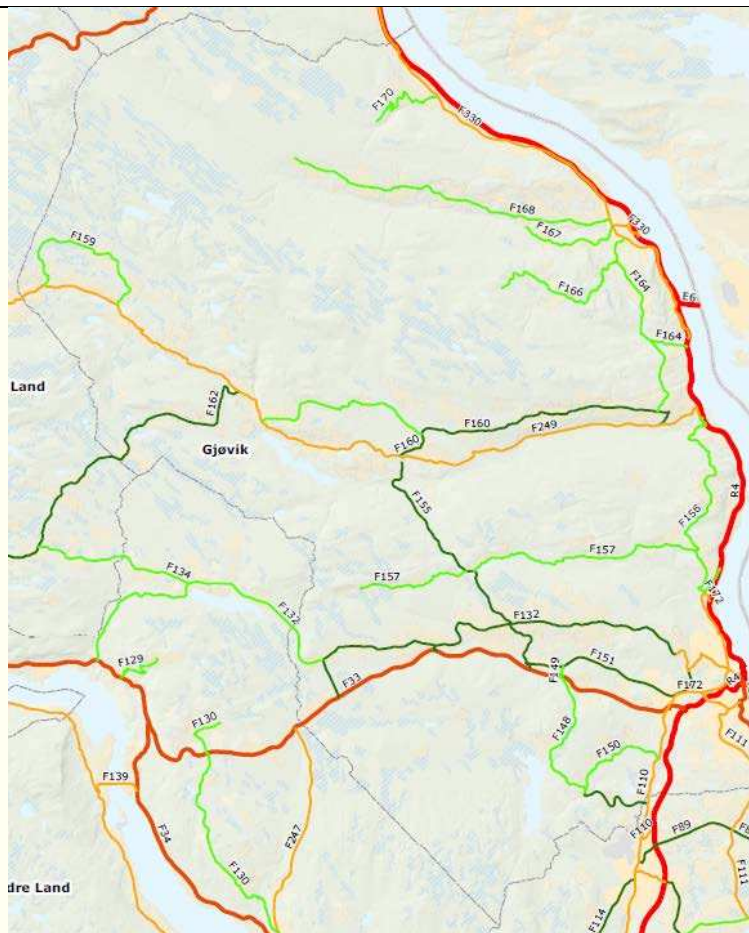
Byggegrense for kommunale veger fra senterlinje veg er 15 meter, jf. Vegloven § 29.

##### Fylkesveg der fylkeskommunen er vegmyndighet

Byggegrenser for fylkesveger fra senterlinje veg er som vist i tabell under, jf.

Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveger vedtatt av Fylkestinget 11. desember 2012. Kartet viser fargekode med tilhørende funksjonsklasse for de ulike strekningene.

Funksjonsklasse	Fargekode i kart	Byggegrense (fra senterlinje veg)
A – Nasjonal hovedveg – riksveger	 A	50 meter
B – Regional hovedveg	 B	50 meter
C – Lokal hovedveg	 C	30 meter
D – Lokal samleveg	 D	20 meter
E – Lokal atkomstveg	 E	15 meter



#### Europaveg 6 (E6)

Byggegrense til E6 er 100 meter fra senter kjørefelt i nærmeste kjørebane med unntak av i Biri sentrum der byggegrense er 30 meter, jf. Kommunedelplan for Biri – Vingrom vedtatt 7. februar 2013.

#### Gang- og sykkelveger

Byggegrense for gang- og sykkelveger fra senterlinje er 15 meter, jf. Vegloven § 29.

### § 6-1.3 Byggegrense langs jernbanetrase

Der byggegrenser ikke er spesifisert i en reguleringsplan eller det ikke er reguleringsplan, er byggegrensen til jernbanetrase 30 meter fra midten av nærmeste jernbanespor for bygge- og anleggstiltak, jf. Jernbaneloven § 10.

#### Retningslinje:

Tiltak nærmere jernbanetrase enn 30 meter fra midten av nærmeste jernbanespor forutsetter egen godkjenning av Bane Nor. Dette gjelder også i regulerte områder med byggegrense som er mindre enn 30 meter fra midten av jernbanespoet, jf. Jernbaneloven § 10.

### § 6-1.4 Byggegrenser mot vassdrag (PBL § 1-8)

- a) I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- b) Det er ikke tillatt å igangsette bygge- og anleggstiltak, eller fradele til utbyggingsformål, langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinja og 50 meter på hver

side av elver med nedbørsfelt større enn 20 km<sup>2</sup> målt i horisontalplanet fra gjennomsnittlig flomvannstand, dersom ikke godkjente kommunedelplaner eller reguleringsplaner sier noe annet. Langs bekker med nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup> er byggegrensen 20 meter. Kommunen kan tillate unntak fra byggegrensen langs bekker og elver der det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggeteknisk forskrift mot flom og erosjon.

- c) For eksisterende bygninger som ligger innenfor 100 meters-beltet langs vassdrag og utenfor regulerte områder, er eksisterende veggliv på bygningene byggegrense.
- d) Bestemmelsene i a) og c) gjelder også for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, jf. PBL § 14-1.

Retningslinjer for dispensasjonspraksis langs vassdrag:

Bygge- og anleggstiltak ved Mjøsa skal være i tråd med "Retningslinjer for planlegging i strandsonen – Det gode liv ved Mjøsa". Det innebærer at vi behandler dispensasjonssøknader strengt. Dette gjelder/ berører også aktiviteter og tiltak på og i selve Mjøsa. Her skal hensynet til drikkevannsinteresser og friluftsliv veie tungt.

Kommunen kan kun innvilge dispensasjon dersom vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 er oppfylt.

Vurderingsmomenter:

- a) Det blir ikke innvilget dispensasjon for tiltak der det er mulig flom eller erosjonsfare.
- b) En søknad om tiltak og dispensasjon blir vurdert på bakgrunn av det omkringliggende miljøet og graden av urørthet i området.
- c) Tiltak som forbedrer situasjonen for allmennhetens interesser i området blir vurdert positivt.
- d) Det skal vurderes hvorvidt tiltaket er til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør ikke kommunen innvilge dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.
- e) Det bør ikke innvilges dispensasjon for tiltak som kan danne en uheldig presedens for behandlingen av framtidige søknader.
- f) Å bygge nye hytter eller fradele nye tomter i 100 meters-beltet langs vann og vassdrag skal bare skje i samsvar med vedtatt plan.
- g) Ved behandling av søknad om fradeling av tomt til bebygd eiendom, eller tilleggsareal til bebygd eiendom, skal strandlinjen ikke tillates fradelt. Hensynet til fiske- og ferdselsinteressene skal vektlegges.
- h) Å gjenoppføre en bygning er formelt å anse som nybygg. Å gjenoppføre bygg etter brann vil normalt kunne tillegges stor vekt i dispensasjonssammenheng. Ved gjenoppføring av bygning etter brann, riving eller lignende, må det søkes å oppnå en best mulig løsning ut i fra de hensynene som plan- og bygningsloven skal ivareta. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet/ skjermet sted skal alltid vurderes.

## § 6-2      Universell utforming

- a) Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet og høy brukskvalitet for alle befolkningsgrupper uavhengig av funksjonsevne og alder.
- b) Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetløsningen i planer og tiltak

slik at spesielløsninger i størst mulig grad unngås.

- c) I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Bygge- og anleggstiltak kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan nødvendige hensyn er ivaretatt.
- d) Sharveier, som supplerer andre gangforbindelser, kan fritas fra krav til universell utforming.
- e) I reguleringsplaner skal det være bestemmelser med minimumskrav til prosentandel tilgjengelige boenheter i samsvar med definisjoner gitt i den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.

Retningslinjer for universell utforming:

1. Planbeskrivelsen skal avklare hvordan planforslaget ivaretar hensynet til universell utforming. Det skal redegjøres for hvorfor valgte terreng- og planløsninger og arkitektoniske grep sikrer likestilt tilgjengelighet og høy brukskvalitet for flest mulig borgere/ brukere, uavhengig av individuelle og demografiske forutsetninger som alder og funksjonsevne.
2. I reguleringsplanene skal det være bestemmelser som sikrer universell utforming, og det skal være vurdert om det er hensiktsmessig å gi konkrete bestemmelser som er i samsvar med Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS 11005). Hensynet til universell utforming skal være vurdert tidlig i planprosessen, slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.
3. I planbeskrivelsen skal det redegjøres for at prosentandelen tilgjengelige boenheter er så høy som mulig.
4. I reguleringsplaner skal det være bestemmelser om at boenheter med inngang på annet plan enn hovedplan skal være forberedt for å ettermontere trappeheis eller løfteplattform. I praksis betyr dette å forsterke stenderkonstruksjonen i trapperom, og/ eller en romløsning i to plan som gjør det mulig å montere en løfteplattform på et senere tidspunkt.
5. Rådet for funksjonshemmede og kommunens egne fagpersoner innen ergoterapi skal rutinemessig trekkes inn i planprosessene slik at hensynet til personer med funksjonsnedsettelse blir ivaretatt.

## § 6-3 Skilt og reklame

### § 6-3.1 Formål og definisjoner

Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafiksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen i samsvar med for plan- og bygningslovens § 1-1 og § 30-3 og NS 3041.

#### Definisjon av skilt

Fysisk og/ eller annen innretning for å montere, plassere, klebe, projisere eller på annen måte synliggjøre et fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regner vi også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utsiden (NS 3041).

Dekorelementer, som for eksempel material- og/ eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen.

Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnummer, internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke.

#### Skilttyper og øvrige definisjoner (fra NS 3041):

1. Fasadeskilt: Skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning.
  2. Frest skilt (konturskåret skilt): Skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate.
  3. Frittstående skilt, ID-mast, pylon/ totem: Skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast.
  4. Henvisningsskilt: Skilt med pilangivelse, etasjehenvisning og lignende.
  5. Belyst skilt (direkte belyst skilt): Skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet.
  6. Indirekte belyst skilt: Lysskilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt).
  7. Lysskilt: Skilt der lyskilden er integrert i skiltet.
  8. Løsfotreklame: Lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterende skilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/ kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg.
  9. Malt skilt: Skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg.
  10. Nedhengsskilt: Skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende.
  11. Orienteringsskilt: Skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning.
  12. Plateskilt: Tett plate/ kasse/ søyle for montering av fast eller uskiftbart skiltbudskap.
  13. Reklameskilt: Skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester, sponsorreklame eller arrangementer uten stedlig tilknytning.
  14. Takskilt: Skilt montert på/ over takgesims.
  15. Uthengsskilt: Skilt montert ut fra fasaden.
  16. Vindusdekor: Selvklebende folie eller annet budskap på/ innenfor vindu.
  17. Virksomhetsskilt: Innretning som annonserer stedlig virksomhet.
  18. Piktogram: Grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé.
  19. Skiltplan: Beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/ bygning. Tillegg til NS3041:
  20. Temporære skilt: Flagg, banner, duk og seil.
  21. Markiseskilt: Markiser påført virksomhetsnavn og/ eller reklame.
  22. Transportmiddelskilt: Skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.
- I pkt.8,14 og 16 er det i kursiv gjort endringer fra standarden.

### § 6-3.2 Hensyn og plassering med mer

1. Skilt og lignende innretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg den angjeldende bygnings arkitektur og områdets egenart. Dette gjelder både med hensyn til plassering og innbyrdes med hensyn til bygning og omgivelser, og utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produktnavn og lignende skal være underordnet de øvrige skiltene.
2. Innen kommunen kan man ikke oppføre unødig store skilt eller reklameinnretninger. Skilt eller reklameinnretninger skal ikke ha større areal enn 7m<sup>2</sup>. Ved flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, blir den samlede visuelle eksponeringsflaten beregnet som ett skilt.
3. Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke mer av bygningens horisontale fasadelengde enn rimelig del av fasaden virksomheten disponerer. Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4-fire meter

4. Det skal fortrinnsvis være ett fasadeskilt per virksomhet per fasade hvor bygningen er oppført i regulert gateside. I tillegg til kan det der det ligger til rette for det være et uthengsskilt som skal være tilpasset gående.
5. Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/ eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.
6. Takskilt og skilt på gesims er ikke tillatt.
7. Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer er ikke tillatt.
8. Skilt skal tilfredsstillende kravene til trafiksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av byrom og gater.
9. Det er ikke tillatt med temporære skilt på bygning. Unntak: Ved større festivaler, idrettsarrangement, arrangement tilknyttet handelsstanden og lignende kan man bruke temporære skilt langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.
10. Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer er ikke tillatt. Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser kan tillates.
11. Skilt skal være montert og holdt i slik stand at fare eller annen vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom. Det skal vedlikeholdes slik at innretningene ikke virker skjemmende i seg selv eller for omgivelsene.
12. Løse plakatrester og skilt og stativer som ikke er i bruk skal fjernes. Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.
13. Bevegelige lys og bevegelig skilt er ikke tillatt. Digitale tavler kan godkjennes når disse ivaretar trafiksikkerheten og er beregnet for de gående.
14. For skilt tilknyttet byggearbeider og som er tidsbegrenset til gjennomføringen av byggearbeidet kan det lempes på de estetiske krav. Slike skilt skal bare gi opplysninger om aktørene i byggeprosjektet og de skal være godkjent av vegmyndigheten der trafiksikkerheten kan være berørt. Er det flere aktører skal det være ett felles skilt for disse.
15. Løsfotreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/ situasjonsplan. Når de plasseres på eiendommen skal de ikke være rettet mot trafikken/ veifarende, men mot de gående. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid.
16. Løsfotreklame skal ikke plasseres slik at de kan være til hinder eller ulempe for ferdsele til blinde, svaksynte, rullestolbrukere eller andre, jf. Forskrift om politivedtekt, Gjøvik kommune, Oppland, FOR b2008-01-10 nr 13 § 3-1.
17. For bebyggelse som oppføres inntil regulert gateside skal ha skilt plassert på fasaden i 1. etasje. Skilting for virksomheter over 1. etasje kan i tillegg markeres med vindusdekor i vinduene, jf. punkt 6-3.3 pkt 7. Ved bruk av skiltplan, jf. punkt 6-3.1 pkt 19, kan også fasaden for øvrige etasjer inngå.
18. Frittstående skilt, med unntak av orienteringsskilt, er ikke tillatt i områder regulert til bevaring.

### § 6-3.3 Utforming

1. Fasadeskilt. Se punkt 6-4.2 og 3.

2. Frittstående skilt/ ID-mast, og Pylon/ totem  
I området til «Verneplan» i Gjøvik sentrum, tillates det ikke frittstående skilt, ID-mast, pylon/ totem. I tettbebygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/ t kan frittstående skilt/ ID-mast ha en høyde på maks 7,0 meter over terreng, en bredde på inntil 1,3 meter og en samlet skiltflate på inntil 4 m<sup>2</sup>. Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/ t kan slike skilt oppføres i samsvar med vegdirektoratets retningslinjer.
3. Pylon/ totem  
Pylon/ totem skal ha en høyde på maks 3,0 meter og en bredde på maks 1,0 meter.
4. Freste skilt og symboler  
Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/ eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.
5. Uthengsskilt  
Uthengsskilt skal være minimum 2,5 meter over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0,7 meter ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Skiltet skal plasseres i god avstand fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gatenavnskilt, trafikkskilt og andre skilt.  
Største tillatte areal på uthengsskilt er 1,2 m<sup>2</sup>. På redede eller bevaringsverdige bygninger eller i slike miljøer skal skilt ikke overskride 0,6 m<sup>2</sup> med mindre spesielle forhold tilsier noe annet.
6. Nedhengsskilt  
Nedhengsskilt skal være minimum 2,5 meter over gategrunn og ha en bredde på maks 1.0 meter.
7. Vindusdekor  
Vindusdekor skal utføres som frest/ konturskåret skilt på maks 1/ 3 av vindusflaten og fortrinnsvis benyttes på innsiden av vinduet. Plakater og lignende like innenfor vinduet, som er beregnet for publikum på utsiden, skal inngå som del av skiltingen.
8. Skiltbelysning  
Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blanding skal unngås. Lysskilt hvor hele platen inngår som lysflate, tillates ikke med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpassing.
9. Temporære skilt  
På eiendommer som ikke er utbygd til regulert gateside kan det på den ubebygde delen av eiendommen tillates oppført flaggstenger for skilt og reklame. Det skal fortrinnsvis ikke oppføres flere enn tre flaggstenger.
10. Transportmiddelskilt  
Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen der de får en fremtredende plassering.
11. Markiseskilt  
Markiser for solavskjerming kan kombineres med virksomhetsskilt på markisens forkant. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasses bygningen.
12. Universell utforming (UU)  
Skilt skal ha skriftstørrelse/ piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til nødvendig tilgjengelighet.
13. Håndhevelse og ikrafttredelse  
For nærmere beskrivelse av håndhevelse og ikrafttredelse, se Retningslinjer for

Retningslinjer for saksbehandling av skilt og reklame:

Retningslinjer for saksbehandling av skilt- og reklame er tilknyttet planbestemmelsene § 6-3 og klargjør hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert.

1. Å plassere eller endre skilt- og reklameinnretninger er søknadspliktig, jf. PBL § 20-1, med de unntak som fremgår av byggesaksforskriftens § 4-1c punkt 3, (ett skilt som er mindre enn 3 m<sup>2</sup> flatt montert på vegg). Det er anbefalt at skilt etter § 4-1 også avklares med kommunen. Etter avtale med kommunen kan mindre skilt og endringer av skilt innenfor godkjent skiltplan unntas fra søknadsplikten. Det samme kan kravet til nabovarsling og ansvarsrett.
2. Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer skal være lagt ved situasjonsplan som viser plassering og fotomontasje i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke.
3. Når det søkes om tillatelse til nye bygninger hvor det skal være skilt, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med forrige punkt. Fotomontasje kan erstattes av en fargelagt fasadetegning/ oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.
4. Følgende skilt er likevel ikke omfattet av bestemmelsene:
  - a) Når de monteres innendørs.
  - b) Når de monteres på arenaer og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljø.
  - c) For bygninger med flere virksomheter, hvor det ikke foreligger godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen, jf. pkt 9 nedenfor. Når det foreligger en godkjent skiltplan kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad/ melding.
5. For skilting på eiendom regulert til bevaring kan det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet. For skilting på eiendom som er fredet skal det innhentes dispensasjon fra vernemyndigheten.
6. For skilting langs offentlig veg der trafikksikkerheten er berørt skal det innhentes uttalelse fra berørt vegmyndighet jf. veglovens § 33.
7. Tillatelse til skilt gis med henvisning til PBL § 30 - 3, 2. ledd, inntil videre eller for et begrenset tidsrom.
8. Ved søknad om nye skilt eller endring av skilting på eiendom som har andre skilt og det ikke foreligger godkjent skiltplan, kan kommunen kreve slik plan utarbeidet. Som vilkår for tillatelsen kan kommunen kreve nødvendige endringer i den øvrige skiltingen slik at denne tilfredsstillende bestemmelsene.
9. Dersom tidligere tillatelse til skilt- eller reklameinnretninger er gitt før 1. juli 1997, og med varighet inntil videre eller med ikke fastsatt varighet, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot bestemmelsene her eller PBL § 30-3 første ledd. For øvrig kan kommunen gi pålegg om å fjerne skilt- eller reklameinnretninger der det følger av PBL § 30-3 annet ledd."
10. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som etter kommunens skjønn er i strid med disse bestemmelsene. Innretninger som avtas å medføre fare kan i alle tilfeller kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

## § 6-4 Parkering

### § 6-4.1 Parkeringskrav /oppstillingsplass for bil og sykkel

- a) Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, er det krav om oppstillingsplasser for bil og sykkel (parkerings- eller garasjeplasser), beregnet ut i fra antallet boenheter eller bruksareal. Parkeringskravet skal være oppfylt på egen grunn, men kommunen kan gi unntak i samsvar med de øvrige bestemmelsene, jf. §§ 6-4.3 og 6-4.7. Eventuell tidligere bebyggelse som er fjernet, innvirker ikke på beregningen.
- b) I forslag til detaljreguleringsplaner og ved søknad om rammetillatelse / tillatelse til tiltak skal det være redegjort for hvordan kravet til oppstillingsplasser for bil og sykkel er løst. Dersom det er nødvendig skal det utarbeides en parkeringsplan.
- c) Krav til biloppstillingsplasser gitt i godkjent/ gjeldende reguleringsplan går foran disse bestemmelsene § 6-4.
- d) For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget.
- e) Dersom summen av beregnet krav til parkeringsplasser for en eiendom ikke er et heltall, blir antall parkeringsplasser avrundet oppover til nærmeste heltall.
- f) Antallet biloppstillingsplasser som det enkelte tiltaket er underlagt i henhold til parkeringskrav i byggesaken, skal forbli tilknyttet til eiendommen med mindre kommunen fattar vedtak om annet.
- g) Biloppstillingsplasser som står på fellesareal skal være i sameiet sitt eierskap. Biloppstillingsplass på fellesareal kan selges til eiere av boenheter på eiendommen, under forutsetning av at arealet parkeringsplassen befinner seg på, fradeles fellesarealet og tillegges boenheten som tilleggsareal. Dette forutsetter godkjenning fra kommunens oppmålingsseksjon. Det er ikke tillatt at disse parkeringsplassene avhendes til andre enn seksjonseiere i sameiet.
- h) Ved endringer/ reseksjonering er det sameiets ansvar, at biloppstillingskravene i henhold til byggesaken til enhver tid er oppfylt.

#### Retningslinjer for parkering:

1. Parkeringsstrategien for Gjøvik sentrum skal ligge til grunn for reguleringsplanarbeid.
2. § 6-4.1 b) åpner for at det kan kreves parkeringsplan. Parkeringsplanen skal normalt inngå som en del av situasjonsplanen for tiltaket og skal vise hvor parkeringsplassene ligger og hvor plassene for de ulike brukskategoriene er spesifisert. Ved større tiltak hvor parkeringsplanen ikke lar seg innpasse i situasjonsplanen kan det lages en egen detaljert parkeringsplan. Med brukskategorier mener vi besøkparkeringsplasser, plasser for forflytningshemmede, el-plasser, parkering for boliger, for kontor osv. og for sykler. Det skal redegjøres for planlagt sambruk. Parkeringsplanen med tilhørende redegjørelse skal vise hvordan parkeringskravene, dvs. retningslinjer og bestemmelser, er oppfylt i saken og beskrive og begrunne eventuelle avvik.
3. Besøkparkeringsplasser inngår i parkeringskravene, og bør utgjøre minimum 2 % av det totale antallet, avhengig av bebyggelsens bruk.
4. Varemottak inngår ikke i parkeringskravene. Areal til varemottak kommer derfor i tillegg i alle sonene. Enhver bedrift, uavhengig av lokalisering, skal i utgangspunktet avsette plass til varelevering på egen grunn tilpasset virksomhetens behov.
5. Avvik fra parkeringskravene  
Parkeringskravene skal ligge til grunn for utarbeiding av alle plan- og byggesaker. Bruken av uteområdene skal imidlertid vurderes helhetlig. Uteopphold og særlig lekeplasser for barn, skal være prioritert foran anlegg med nye parkeringsplasser for bil dersom utearealet på grunn av stedlige og andre vanskelige forhold er for knapt for å oppfylle begge kravene. Dette kan gjelde for eksempel bruksendringer fra næring til

bolig i antikvarisk bebyggelse. Man det må alltid vurdere om selve tiltaket er riktig utformet dersom normene ikke kan oppfylles.

Bruksendring i antikvarisk bebyggelse, i område med restriksjon på tiltak i grunnen, eller i utbygd område hvor det er vanskelig å finne areal for parkering kan gi grunn for avvik.

Dersom det er særskilt grunn kan kommunen fravike normene i reguleringsplan eller byggesak. Forslag om avvik skal begrunnes i søknaden. Ikke permanente tiltak som medlemskap i bildeleordning er ikke akseptabel grunn, da det er usikkerhet om stabiliteten av tiltaket på lang sikt. Kommunen kan kreve at forslagsstiller utreder konsekvensene av avviket for parkeringspolitikken og for eventuelt tredje part. Konsekvenser for tredjepart kan være fare for fremmedparkering i boligater eller på private eller offentlige parkeringsplasser i nærheten.

6. Definisjon av beregningsgrunnlag:

Bruksareal, BRA, beregnes etter NS 3940 Areal og volumberegninger av bygninger. I beregning av prosent bebygd areal, %BYA, skal krav til antall biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/ carport, medtas med 18 m<sup>2</sup> per plass.

#### § 6-4.2 Bestemmelsessoner med parkeringskrav for bil og sykkel

Krav til parkering og biloppstillingsplass for bil og sykkel er avsatt i plankartet som tre ulike bestemmelsessoner for parkering. Illustrasjonen under viser disse tre ulike sonene.

Sone I:	Indre sentrumssone (svart linje) (BEST-OMR 3)
Sone II:	Ytre sentrumssone (rød linje) (BEST-OMR4)
Sone III:	Øvrige områder



Sone I – Indre sentrumssone. Bestemmelsesområde 3 (BEST-OMR 3)  
 Innenfor Sone I – Sentrumskjernen har ikke krav til parkeringsplasser for forretnings-, bevertnings- og kulturvirksomhet som ikke er særlig trafikkskapende. Dette gjelder virksomhet som bidrar til å utvikle en kompakt handelsstruktur i sentrumskjernen for shopping, hyggehandel, bespisning og kulturaktiviteter.

#### SONE I & II - SENTRUM

Bestemmelsesområder 3 og 4 (BEST-OMR3 og BEST-OMR4)

Formål		Antall biler pr enhet Min- Maks	Antall sykler pr enhet Minimum	Enhet
Boliger	Bolig < 60 m <sup>2</sup> BRA	0,3 – 1,0	1	Boenhet
	Bolig 60 m <sup>2</sup> - 99 m <sup>2</sup> BRA	0,8 – 1,5	2	Boenhet
	Bolig 100 m <sup>2</sup> - 149 m <sup>2</sup>	1,0 – 2,0	2	Boenhet
	Bolig > = 150 m <sup>2</sup> BRA	1,0 - 2,0	2	Boenhet
Studentboliger	Bolig < 30 m <sup>2</sup>	0,1 - 0,2	1	Boenhet

	Bolig > 30 m <sup>2</sup>	0,2 – 0,3	2	Boenhet
Omsorgsboliger		0,2 – 1,0	1	Boenhet
Forretning/detaljhandel		0,8 – 1,5	0,5	100 m <sup>2</sup> BRA
Kjøpesenter		0,8 – 3,0	1,0	100 m <sup>2</sup> BRA
Kontor		0,8 - 2,0	1,0	100 m <sup>2</sup> BRA
Industri/lager		0,5 (min)	0,5	100 m <sup>2</sup> BRA
Lager		0,25 (min)	0,5	100 m <sup>2</sup> BRA
Forsamlings- og konferansesenter		4,0 (min)	0,2	100 m <sup>2</sup> BRA
Hotell		0,5 (min)	0,2	Gjesterom
Restaurant/kafé		4,0 (min)	0,2	100 m <sup>2</sup> BRA
Kafé	Under 75 m <sup>2</sup>	1,0 (min)		Virksomhet
Barnehage		6,0 (min)	3,0	Avdeling
Treningsstudio		1,0 – 2,0	1,0	100 m <sup>2</sup> BRA
Institusjoner/sykehjem		0,3 – 0,6	0,3	Sengeplass
Barne-/ ungdomsskole		0,5 – 1	0,5	Ansatt/ Elev*
Videregående skole		0,5 – 1	0,5	Ansatt/ Elev *
Båthavn		0,3 (min)	0,2	Båtplass

\* Oppstillingsplasser for bil og sykkel beregnes etter hhv. antall ansatte og elever.

Innenfor sone I og II kan det vurderes avvik fra parkeringskravene for biloppstillingsplasser i forbindelse med bruksendring av antikvarisk bebyggelse. Dersom parkeringskravet for slik bebyggelse ikke kan løses på egen grunn skal fortrinnsvis løsninger jf. 6.4.3 "Plassering utenfor tomte" og § 6.4.7 "Frikjøp" vurderes.

For virksomheter som ikke framgår av tabellen over skal det gjøres en særskilt vurdering av parkeringskrav i forbindelse med reguleringsplanarbeid.

SONE III – ØVRIGE OMRÅDER					
Formål		Antall biler pr enhet		Antall sykler pr enhet Minimum	Enhet
		Min-	Maks		
Boliger i konsentrert småhus og blokk	Bolig < 60 m <sup>2</sup> BRA	1,0	1,5	1	Boenhet
	Bolig > 60 m <sup>2</sup> BRA	1,0	2,0	2	Boenhet
	Tillegg for gjesteparkering	0,1	(min)		Boenhet
Boliger – konsentrert småhus og blokk					
Eneboliger	Eks. sekundærleilighet	2,0	(min)		Boenhet

Studentboliger	Bolig < 30 m <sup>2</sup>	0,2 - 0,4	1	Boenhet
	Bolig > 30 m <sup>2</sup>	0,3 - 0,5	2	Boenhet
Hybel i hybelhus	(fra 4. hybel)	0,5 - 1,0	1	Hybel
Omsorgsboliger		0,2 - 1,0	1	Boenhet
Forretning/detaljhandel		2,5 - 4,0	1,0	100 m <sup>2</sup> BRA
Kjøpesenter		2,5 - 4,0	1,0	100 m <sup>2</sup> BRA
Plasskrevende varehandel og storhandel		0,5 - 2,0	0,2	100 m <sup>2</sup> BRA
Kontor		1,5 - 3,0	1,0	100 m <sup>2</sup> BRA
Industri/lager		1,0 (min)	0,5	100 m <sup>2</sup> BRA
Lager		0,25 (min)	0,5	100 m <sup>2</sup> BRA
Forsamlings- og konferansesenter		5,0 (min)	0,2	100 m <sup>2</sup> BRA
Hotell		0,5 (min)	0,2	Gjesterom
Restaurant/kafe		6,0 (min)	0,2	100 m <sup>2</sup> BRA
Kafé	Under 75 m <sup>2</sup>	1,0 (min)		Virksomhet
Barnehage		6,0 (min)	3,0	Avdeling
Treningsstudio		1,5 - 3,0	1,0	100 m <sup>2</sup> BRA
Institusjoner/sykehjem		0,3 - 0,6	0,3	Sengeplass
Barne-/ ungdomsskole		0,5 - 1,0	0,5	Ansatt/ Elev*
Videregående skole		0,5 - 1,0	0,5	Ansatt/ Elev *
Båthavn		0,3 (min)	0,2	Båtplass

\* Oppstillingsplasser for bil og sykkel beregnes etter hhv. antall ansatte og elever

Ved sambruk og fellesløsninger innenfor alle sonene kan parkeringskrav reduseres til 70 % (for parkeringsandel i fellesanlegg). Sambruk innebærer at to eller flere virksomheter benytter de samme plassene fordi de brukes til ulike tider. Sambruk som innebærer reduksjon av minimumskravene kan godkjennes dersom alle brukere er lokalisert i samme bygning eller samme eiendom, eller det foreligger tinglyste erklæringer om felles bruk av plassene.

I boligprosjekter der det etableres tinglyste biloppstillingsplasser for bildeling (bilpool) kan kommunen gi et fradrag fra minimumskravene i alle sonene. 1 biloppstillingsplass for bildeling kan erstatte kravet om inntil 5 ordinære biloppstillingsplasser.

For virksomheter som ikke framgår av tabellen over skal det gjøres en særskilt vurdering av parkeringskrav i forbindelse med reguleringsplanarbeid.

### § 6-4.3 Bruk av parkeringsplasser utenfor eiendommen

- a) Innenfor sone I og II kan kommunen, dersom det foreligger tilstrekkelige grunner godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annen eiendom i rimelig nærhet (maksimum 500 meter).
- b) Parkeringsretten skal ikke være tidsbegrenset.
- c) Parkeringsretten skal være tinglyst som heftelse på parkeringstomten. Det skal gå frem av tinglysningsdokumentet at heftelsen ikke kan slettes uten etter skriftlig godkjenning fra byggesaksmyndigheten i Gjøvik kommune.
- d) Det er ikke tillatt at bruksretten til biloppstillingsplassen er knyttet til en person. Bruksretten skal høre til eiendommen som er underlagt parkeringskravet, f.eks. en bruksenhet eller seksjon.
- e) Parkeringsplass/ anlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan. Parkeringsanlegg skal være bygget eller under bygging. Anlegget skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse.

### § 6-4.4 Krav til utforming av parkering/oppstillingsplass for bil og sykkel

#### Krav til bilparkering:

- a) Parkeringsplasser for biler skal være utformet i henhold til byggdetaljblad 312.130 "Parkeringsplasser og garasjeanlegg" utarbeidet av SINTEF Byggforsk.
- b) Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.
- c) Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige. Parkeringsanlegg for offentlige parkeringsplasser kan inntil 30 % av parkeringsplassene kan være merket/ reservert for privatpersoner.
- d) Innenfor sone I og II kan kommunen kreve at biloppstillingsplasser blir plassert i lukket anlegg under/ i bygg. Tilsvarende gjelder i bydelssenter/ lokalsenter og i områder med blokkbebyggelse. Biloppstillingsplasser i sone I og II tillates normalt ikke på bakkeplan i sentrumskvartalene.
- e) Parkering skal anlegges på en trafiksikker måte, og slik at normal bruk ikke medfører redusert brukskvalitet for tiliggende uteareal.
- f) Parkeringsplasser skal ikke være til hinder for gående, og det skal legges til rette for egnede gangsoner fra parkeringsplasser til målpunkt.
- g) I parkeringshus, -kjeller, eller større innendørs anlegg skal det tilrettelegges for lading.
- h) Nye utendørs parkeringsplasser til næringsbebyggelse skal tilrettelegges for lading.

#### Krav til sykkelparkering:

- i) Parkeringsplasser for sykkel skal være utformet i henhold til Håndbok V122; "Sykkelhåndboka", Statens vegvesen Vegdirektoratet 2014.
- j) Sykkelparkeringen skal være plassert og utformet slik at det gir rask og enkel tilkomst til inngangspartiet, og med god forbindelse til hovednett for sykkel/ gang- og sykkelveg.
- k) Sykkelparkeringen må minimum gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.
- l) Der sykkelparkeringen er forventet å bli bruk i lengre tidsrom skal den ha ly for nedbør, og sikkerhet mot tyveri.
- m) I felles parkeringsanlegg for bolig skal det være ladestasjoner for el-sykkel.
- n) Bolig med 4 boenheter eller mer skal ha særlig tyverisikker innendørs sykkelparkering

bak låsbar dør.

#### § 6-4.5 Krav til universell utforming

- a) Ved publikumsrettede virksomheter, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, samt boligkomplekser, skal det være avsatt areal for parkeringsplasser reservert og dimensjonert for personer med nedsatt bevegelsesevne. Disse skal ligge nær hovedinngangen, ved gangadkomsten til uteområder eller utgangspunktet for turområdet. Maksimal avstand til hovedinngangen skal være 20 meter.
- b) Parkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne skal ha fast, horisontalt dekke.
- c) Antall parkeringsplasser reservert for biler til personer med nedsatt bevegelsesevne skal være minst 5 % av totalt antall plasser og aldri færre enn 1. For virksomheter hvor det er eller kan ventes hyppige besøk av funksjonshemmede, kan kommunen kreve flere biloppstillingsplasser tilrettelagt for funksjonshemmede.

#### § 6-4.6 Bruksendring

- a) Ved bruksendring kreves biloppstillingsplasser i henhold til planbestemmelsene.
- b) Ved bruksendring innen sentrumsområdet til andre formål enn boliger, gis det fradrag for parkeringsplasser i henhold til tidligere godkjent bruk, selv om det fysisk ikke er biloppstillingsplasser ved søknadstidspunktet. Dette gjelder ikke for plasser det er stilt krav om i forbindelse med tidligere saker.

#### § 6-4.7 Frikjøp fra parkeringskrav

- a) I stedet for å opparbeide biloppstillingsplasser på egen grunn, fellesarealer mm. kan kommunen samtykke i at det innbetales et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunen sitt parkeringsfond for bygging av parkeringsanlegg.
- b) Frikjøpsbeløpet fastsettes i kommunen sitt gebyrregulativ.
- c) Frikjøp skal i hvert enkelt tilfelle vurderes mot tiltaket i seg selv (f.eks. vernehensyn), hensynet til nærområdet og nærheten til offentlig tilgjengelig parkering.
- d) Frikjøp fra krav til parkeringsplasser tillates normalt bare innenfor Sone I og Sone II. Frikjøp kan unntaksvis tillates utenfor sentrum i tilfeller der det er tilgang til offentlige parkeringsplasser i umiddelbar nærhet.
- e) Frikjøpet gjennomføres ved innbetaling pr. plass til kommunalt parkeringsfond. Dette gir ingen rettigheter til biloppstillingsplass, men kommunen forplikter seg til å bruke fondet til å investere i det offentlige parkeringstilbudet. Det skal prioriteres tiltak som er i samsvar med kommunen sin parkeringsstrategi.
- f) Ved inngåelse av frikjøpsavtale må tiltakshaver underskrive erklæring som angir vilkårene for frikjøp og at disse godtas. Erklæring vedlegges søknaden om tiltak. Det aktuelle beløp innbetales eller avtales innbetalt til kommunen før byggearbeidet tillates igangsatt.

Retningslinje for frikjøp fra parkeringskrav:

1. Tiltakshaver kan søke kommunen om frikjøp fra parkeringskrav i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

## § 6-5 Midlertidig arealbruk

### § 6-5.1 Midlertidig bruk av omdisponerte landbruksarealer

Skogbruksloven og Jordlovens §§ 8, 9 og 12 gjelder inntil godkjent reguleringsplan foreligger eller byggetillatelse er gitt for ubebygde landbruks-, natur- og friluftsområder som er omdisponert til Bebyggelse og anlegg, Grønnstruktur og LNF-formål med spredt bebyggelse

### § 6-5.2 Rivingstomter og midlertidig bruk av arealer

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

## § 6-6 Barn og unge

Ved planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer være ivarettatt.

Retningslinjer for å ivareta hensynet til barn og unge:

1. I saker som kan berøre barn og unge, skal konsekvensene for oppvekstmiljøet beskrives og vurderes ved utarbeidelse av planer og ved behandling av byggesøknader.
2. I reguleringsplaner skal det vurderes om det er behov for areal til barnehage, idrett- og aktivitetsområder.
3. Ved regulering til boliger i nye byggeområder eller fortetting i eksisterende byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode felles uteoppholdsplasser som er brukbare og gir gode aktivitetsmuligheter for alle. Bestemmelsene om krav til leke- og uteoppholdskrav og kommunen sin lekeplassveileder skal legges til grunn. Rækkefølgebestemmelser skal sikre at slike arealer er ferdig opparbeidet før det blir innvilget brukstillatelse for nye boliger.
4. Ved etablering av nye boligområder skal det i reguleringsplan vises sikker adkomst til leke- og aktivitetsområder, og til skole.
5. Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige som leke- og oppholdsarealer for barn og unge skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal skal sikres og være tilgjengelig på rett tidspunkt, ligge i rimelig nærhet, ha god og trygg tilgjengelighet, og ha minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter.
6. Tilgjengelige barnetråkkregistreringer skal brukes som kunnskapsgrunnlag når man utarbeider og vurderer planer og byggesaker.
7. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Barnerepresentanten og ungdomsrådet skal være involvert i plan- og byggesaker som angår barn og unge.

## § 6-7 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet blir redusert.

Retningslinjer for kriminalitetsforebygging:

1. Eksempler på planmessige grep som kan være å legge til rette for utbyggingsområder med kombinert formålsbruk slik at det blir aktivitet i områdene i gjennom store deler av døgnet. For øvrig kan det være å unngå store arealer med randsoner der ingen har ansvar for drift og vedlikehold, riktig belysning, estetikk, og offentlige rom som oppleves som levende og inkluderende.

## § 6-8 Folkehelse

Arealplanleggingen skal bidra til å fremme god folkehelse.

Retningslinjer for folkehelse:

1. Tilgjengelig statistikk og kunnskap om befolkningens levekår skal ligge til grunn for kommunen sin planlegging.
2. Medvirkning fra innbyggere er en forutsetning for å få et godt kunnskapsgrunnlag, bedre planløsninger og legitim planlegging og det skal legges til rette for allmennhetens deltakelse i planprosesser, slik at vi best mulig kan ivareta viktige fellesverdier og gode levevilkår for alle grupper.
3. Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og influensområdet.
4. Tiltak som beskytter mot risikofaktorer, motvirker sosiale helseforskjeller og som har en positiv virkning på folkehelsen skal vektlegges.
5. I tilfeller der det ikke er mulig å unngå negative virkninger skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

## § 6-9 Uteoppholdsareal og lekeplasser

### § 6-9.1 Kvalitetskrav for private og felles uteoppholdsareal/lekeplasser

- a) Arealer og anlegg for lek skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/ 2016).
- b) Private og felles leke- og uteoppholdsarealer skal ligge skjermet mot vind og kaldluft, og ha områder både med sol og med skygge. Minst 25 % av uteområdet eller uteområdene samlet skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevn døgnet. Solforhold for felles leke- og uteoppholdsarealer skal dokumenteres gjennom en sol/ skyggeanalyse.
- c) På felles leke- og uteoppholdsarealer skal noen gangveier være universelt utformet med et så lavt stigningsforhold som mulig, helst ikke større enn 1:20, unntaksvis 1:12 over meget korte strekninger. Lange stigninger skal ikke forekomme. Atkomstveien skal være uten trinn.
- d) Smale og bratte "restarealer" skal ikke benyttes til privat og felles leke- og uteoppholdsareal ved beregning av MUA. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av minste uteoppholdsareal (MUA). Tilsvarende tas ikke smale restarealer på 4 meter eller mindre inn mot nabogrense med i beregningen av minste uteoppholdsareal.
- e) I detaljreguleringsplan skal areal til lekeplass vises som eget formål i plankartet.
- f) Av minste uteoppholdsareal (MUA) for eneboliger, tomannsboliger, kjedede boliger og konsentrert småhusbebyggelse skal uteoppholdsarealet på bakkenivå innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 6 meter per boenhet.

Det kan aksepteres mindre avvik fra dette kravet i tilfeller der det av terrengmessige årsaker er vanskelig å innfri. Slike avvik kan aksepteres under forutsetning av at de øvrige kvalitetskravene blir ivaretatt på en god måte.

- g) Arealet på områdelekeplass og aktivitetsplass skal ikke være smalere enn 10 meter på det smaleste. Arealet på nærlekeplass skal ikke være smalere enn 4 meter.

h) Areal som er ment å tjene som felles uteoppholdsareal eller lekeplass kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert.

Retningslinjer:

1. Når man regulerer til boliger i nye byggeområder eller fortetting i bestående skal det være gode felles- og private uteoppholdsplasser og lekemuligheter tilgjengelig for alle. Det skal søkes å oppnå varierte utearealer med både private, halvprivate, felles og offentlige arealer. Det skal være private uteoppholdsarealer, felles uteoppholdsarealer og felles lekeplasser i samsvar med § 6-9.
2. Felles uteoppholdsareal skal i hovedsak være på bakkeplan (minimum 50 %, men felles terrasser/ takterrasser kan vurderes som felles uteoppholdsareal på tomter i sentrum der det er begrenset plass. Dersom takterrasser er medregnet som en del av det formelle kravet til felles uteoppholdsareal, settes det krav til konstruksjonen slik at terrassen tåler jordmasser og kan opparbeides med beplantning. Takterrassen skal utformes og sikre tilfredsstillende støy, vind- og solforhold. Ventilasjonsanlegget bør plasseres slik at det ikke skaper unødvendig støy. Takterrassen bør deles inn i mindre rom med ulike materialer forholdsvis tre og beplantning for å skape private og grønne oppholdssoner i et større fellesareal. Fastmontering av pergola/ netting med plass for klatreplanter og fastmonterte kombinasjonsmøbler som plantekasser/ benker, er eksempler som kan bidra til å sikre opplevelsen av grønne, levende uterom.
3. I tidlig fase av reguleringsplan og byggesak skal det gjennomføres en tomteanalyse for å avdekke hvor uteoppholdsarealene bør plasseres for i ivareta kvalitetskriteriene i § 6-9 på best mulig måte.

Norm for lekeplasser og aktivitetsområder for nye boligområder

Følgende norm for lokalisering og minstearealer av nærlekeplass, områdelekeplass og idrettsanlegg skal ligge til grunn ved regulering av nye boligområder.

	Nærlekeplass	Områdelekeplass	Aktivitetsplass	Iddrettsanlegg
Alder	1- 6 år	Primært 6– 12 år, også tilbud til 1–6 år	Større barn, >10 år	For alle
Minste areal	200 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>	
Maksimal avstand fra bolig	100 meter	300 meter	1000 meter	
Frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse utenfor sentrum				
Konsentrert småhusbebyggelse i sentrum og blokkbebyggelse	50 meter	300 meter	500 meter	
Plassering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Egnet for lek hele året</li> <li>• Plassen og adkomst må være skjermet for trafikk</li> <li>• Oversiktlig avstand fra de aktuelle hus</li> <li>• Tørr, solrik tomt skjermet mot vind og kaldluft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skker adkomst</li> <li>• Skjermet for trafikk</li> <li>• Solrik og kupert plass</li> <li>• Kan eventuelt tilknyttes barnehager</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Egnet for lek hele året</li> <li>• Trafikksikker adkomst</li> <li>• God avstand fra boliger og godt skjermet mot naboer slik at konflikter unngås</li> <li>• Solrik</li> <li>• Om mulig nær skoler</li> </ul>	Vilkårlig ut i fra en godkjent plan
Aktivitet/ Utforming	<p>Allsidig lek for barn uten følge.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Møteplass for familier</li> <li>• Rolig lek og utfordringer</li> <li>• Bør ha fast dekke for barnevogn og rullestol</li> </ul>	<p>Muligheter for allsidig lek for de ulike årstider.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrengvariasjon</li> <li>• Små slette flater</li> <li>• Ball-lek</li> <li>• Sykling og skating</li> <li>• Hoppeleker</li> <li>• Aking og skiløping</li> </ul>	<p>Muligheter for ulike uorg.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ballspill (mer enn fotball)</li> <li>• Skøyter</li> <li>• Sykling og skating</li> <li>• Byggelek</li> <li>• Park- eller naturareal</li> </ul>	Organisert idrett: Ulike idrettsgrenene basert på vedtatte planer
Eksempler på utstyr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sandkasse</li> <li>• Huske</li> <li>• Sklie</li> <li>• Pøllelek</li> <li>• Bord og benker</li> <li>• Naturelementer</li> <li>• (vippedyr teller ikke som ett element)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ballbane</li> <li>• Asfaltflate</li> <li>• Sandkasse</li> <li>• Huske</li> <li>• Sklie</li> <li>• Klatrehus</li> <li>• Stteplasser</li> <li>• Vegetasjon</li> <li>• Naturelementer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ballspillområde som kan islegges</li> <li>• Ballbane</li> <li>• Asfaltflate m/ kreativt utstyr</li> <li>• BMX-sykelbane</li> <li>• Klatrevegg</li> <li>• Stteplasser</li> </ul>	Ut i fra aktivitet
Annet				Spillemiddel berettiget for idrettsanlegg
Opparbeidelse, drift/ vedlikehold	Privat	Kommunalt ansvar for tilrettelegging på offentlig areal	Kommunalt ansvar for tilrettelegging på offentlig areal	Anleggseier

## § 6-9.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer

Innenfor sentrum i Gjøvik (Sentrumsformål og bybebyggelse)	MUA m <sup>2</sup> /boenhet	Minste stille areal m <sup>2</sup> /boenhet Støynivå under Lden 55dB
Sentrumsformål (indre sone)	4	2
Bybebyggelse (ytre sone)	6	3
Studentbolig	0	0

Utenfor sentrum i Gjøvik	MUA m <sup>2</sup> /boenhet	Minste stille areal m <sup>2</sup> /boenhet Støynivå under Lden 55dB
Enebolig	200	100
Sekundærleilighet	50	25
Tomannsbolig	150	75
Kjedet bolig	100	50
Konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. rekkehus, 4-mannsbolig)	50	25
Primærbolig i hybelhus	200	100
Hybel i hybelhus (fra 4. hybel)	50	25
Blokk	6	3
Studentbolig	0	0

Retningslinjer for private uteoppholdsarealer:

1. I enkelte tilfeller kan det være vanskelig å innfri kravet til minste uteoppholdsarealer på grunn av plassering av boenhet, terrengmessige forhold og lignende. Gjennom reguleringsplan kan kommunen åpne for løsninger der krav til privat uteoppholdsareal for f.eks. enkelte boenheter i konsentrert småhusbebyggelse/ blokkbebyggelse blir redusert mot kompensasjon gjennom økt krav til felles uteoppholdsareal. Ved avvik fra krav om privat uteoppholdsareal bør det også vurderes kompenserende tiltak som f.eks. fransk balkong.
2. I tiltak innenfor sentrum kan det være praktisk utfordrende eller arkitektonisk uheldig å sikre stille areal på privat uteoppholdsareal på enkelte boenheter. I slike tilfeller kan kommunen gjennom reguleringsplan vurdere å tillate kompenserende tiltak som økt andel stille areal på felles uteoppholdsareal.
3. Kravene gjelder også ved bruksendring av eksisterende bygg. Ved bruksendring av bygg innenfor sentrum der kommunen vurderer at etablering av private uteoppholdsarealer (f.eks. balkonger) vil være uheldig for det arkitektoniske uttrykket og/ eller verneverdien av bygget kan kommunen fravike kravet om privat uteoppholdsareal. Kompenserende tiltak som f.eks. tilsvarende økning av felles uteoppholdsareal, fransk balkong eller store vinduer skal i slike tilfeller vurderes.
4. Minimum 50 % av privat uteoppholdsareal for småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal være på bakkeplan. Gjennom reguleringsplan skal det legges nærmere føringer for hvordan uteoppholdsarealer skal løses, f.eks. ved bruk av verandaer, terrasser, takterrasser, løsninger på bakkeplan mm.

## § 6-9.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsareal

Innenfor sentrum i Gjøvik (Sentrumsformål og bybebyggelse)	MUA m <sup>2</sup> /boenhet	Minste stille areal m <sup>2</sup> /boenhet Støynivå under Lden 55dB
Sentrumsformål (indre sone)	10	5
Bybebyggelse (ytre sone)	15	7,5
Studentbolig	5	2,5

Utenfor sentrum i Gjøvik	MUA m <sup>2</sup> /boenhet	Minste stille areal m <sup>2</sup> /boenhet Støynivå under Lden 55dB
Konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. rekkehus, 4-mannsbolig)	25	12,5
Blokk	20	10
Studentbolig	15	7,5

Retningslinjer for felles uteoppholdsareal:

1. Krav til felles uteoppholdsareal kommer i tillegg til krav om privat uteoppholdsareal i § 6-9.2.
2. Krav til lekeplass og møteplass i § 6-9.4 og 6-9.5 inngår i kravet til felles uteoppholdsareal. I tilfeller der kravet til felles uteoppholdsareal i sum blir mindre enn kravet til minimums-størrelse på lekeplassen skal kravet til størrelse på lekeplassen legges til grunn.
3. Kravene gjelder også ved bruksendring av eksisterende bygg. Ved bruksendring av bygg innenfor sentrum der det ikke er mulig oppnå minimumskravene til størrelse på felles uteoppholdsareal kan kommunen godkjenne avvik, jf. § 6-9.6.

§ 6-9.4 Krav til felles eller offentlige leke- og uteoppholdsarealer for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse utenfor sentrum.

a) Møteplass

Det skal avsettes areal til felles uteoppholdsareal/ møteplass i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter med minimumsstørrelse 25 m<sup>2</sup>. Møteplassen skal ligge i tilknytning til boligbebyggelsen. Det kan være flere mindre møteplasser for å innfri krav til solforhold gjennom dagen.

b) Nærlekeplass/ Uteoppholdsareal

Nærlekeplassen skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter. Alle boenheter skal innen avstand på 100 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m<sup>2</sup> som betjener opptil 20 boenheter for eneboliger og 40 boenheter for konsentrert småhusbebyggelse. Det bør disponeres 5 m<sup>2</sup> til lekeplass for hver ekstra bolig utover de boenhetene som er tilknyttet 200 m<sup>2</sup>.

c) Områdelekeplass/ Uteoppholdsareal

Områdelekeplasser skal avsettes i områder hvor det etableres 30 eller flere boenheter. Alle boenheter skal innen en avstand på 300 meter ha en områdelekeplass med størrelse på minimum 1500 m<sup>2</sup> som betjener opptil 100 boenheter. Det bør disponeres 10 m<sup>2</sup> til lekeplass for hver ekstra bolig utover de boenhetene som er tilknyttet 1500 m<sup>2</sup>. Områdelekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som ball-lek, aking, sykling og lignende.

Alle avstander skal måles i luftlinje.

§ 6-9.5 Krav til felles eller offentlige leke- og uteoppholdsarealer for konsentrert småhusbebyggelse i sentrum og blokkbebyggelse

Med områder innenfor sentrum menes områder som ligger innenfor sentrumsformål og bybebyggelse.

a) Møteplass

Det skal avsettes areal til felles uteoppholdsareal/ møteplass i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter med minimumsstørrelse 25 m<sup>2</sup>. Møteplassen skal ligge i tilknytning til boligbygget. Det kan etableres flere mindre møteplasser for å innfri

krav til solforhold gjennom dagen.

b) Nærlekeplass/ Uteoppholdsareal

Nærlekeplassen skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter. Alle boenheter skal innen kvartalet og maks 50 meter avstand ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m<sup>2</sup> som betjener opptil 40 boenheter. Det bør disponeres 5 m<sup>2</sup> til lekeplass for hver ekstra bolig utover de boenhetene som er tilknyttet 200 m<sup>2</sup>.

c) Områdelekeplass/ Uteoppholdsareal

Områdelekeplasser skal avsettes i områder hvor det etableres 40 eller flere boenheter. Alle boenheter skal innen en avstand på 300 meter ha en områdelekeplass med størrelse på minimum 1500 m<sup>2</sup>. Områdelekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ball-lek, aking, sykling og lignende.

Alle avstander skal måles i luftlinje.

## § 6-9.6 Avvik fra kravene

Dersom krav til minsteuteoppholdsareal (MUA) for felles leke- og uteoppholdsarealer ikke kan løses på egen grunn, kan kommunen vurdere å avvike fra kravene. Dette under forutsetning av at det redegjøres for alternative løsninger som for eksempel at det finnes lekeplasser med tilstrekkelig kapasitet i nærområdet. Eventuelt behov for oppgradering, drift og vedlikehold av eksisterende felles leke- og uteoppholdsarealer må avklares gjennom en særskilt avtale eller utbyggingsavtale.

## KAP. 7 MILJØKVALITET, ESTETIKK, OG BYGNINGSVERN

### § 7-1 Miljøkvalitet

(PBL § 11-9 nr 6)

#### § 7-1.1 Støy

a) Generelt

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/ 2016) skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy (T-1442/ 2016), jf. tabell 3.

b) Utenfor kommuneplanens avvikssone

I rød støysone er det ikke tillatt med nye støyfølsomme bruksformål uten at området skjermes slik at utendørs støynivå blir lavere enn grenseverdiene for rød støysone og kommer ned i gul støysone.

Gul støysone er en vurderingssone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til å oppføre støyfølsom bebyggelse dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, jf. tabell 3 i T-1442/ 2016. Reguleringsplan skal alltid avklare hvilke avbøtende tiltak som er påkrevd i den enkelte plan.

c) Innenfor kommuneplanens avvikssone – sentrumsformål i Gjøvik (indre sentrumssone)

*Området er definert som bestemmelsesområde 3, og har samme avgrensning som sentrumsformål i plankartet og tilsvarer indre sentrumssone for parkering.*



I gul støysone kan kommunen vurdere å tillate støyfølsom bebyggelse dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, jfr. tabell 3 i T-1442/ 2016. Reguleringsplan skal alltid avklare hvilke avbøtende tiltak som er påkrevd i den enkelte plan.

Innenfor avvikssonen i kommuneplanen kan kommunen også vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse selv om bebyggelsen ligger i rød støysone med støynivå opptil Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane.

Det kan tillates bebyggelse for støyfølsomt bruksformål dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan, herunder krav til dokumentasjon av at fasadetiltak, inneklima, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende ivaretatt.

Det forutsettes imidlertid at følgende avbøtende tiltak blir ivaretatt i tilstrekkelig grad:

- 1 alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side
- 2 minst halvparten av oppholdsrommene og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (støynivå uten Lden 55 dB utenfor fasade).
- 3 alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon. Det skal benyttes forsert balansert ventilasjon. Luftinntak for ventilasjon skal vende bort fra støyutsatt fasade.
- 4 boliger utsatt for mye sol skal ha solavskjerming slik at temperaturen innendørs holdes såpass lav at lufting er unødvendig.
- 5 det etableres høy lydisolasjon i fasader og vinduer

d) Støy på uteoppholdsareal og lekeplasser

Minimum 50% av kravet til private uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55 dB, jf. § 6-9.2 og § 6-9.3.

Lekeplasser og uteområder ved skoler og barnehager skal ikke overskride støynivå på Lden 55 dB, jfr. tabell 3 i T-1442/ 2016.

Innenfor kommuneplanens avvikssone for støy kan det tillates støynivå på inntil 65 dB Lden på fasade med privat uteoppholdsareal dersom uteoppholdsarealet lages som vinterhage/ innglasset balkong. Det kan også tillates andre løsninger der det er sikret gode felles uteoppholdsarealer med støynivå under Lden 55 dB.

e) Estetisk utforming av støyskjermingstiltak

Det skal legges vekt på den estetiske utformingen av støyskjermingstiltak, og løsningen må tilpasses det konkrete prosjektet.

I de tilfellene det ikke er mulig å skjerme mot støykilden kan det tillates støytiltak på bebyggelsen. Skjermingen skal da integreres i et arkitektonisk fasadeliv med fokus på materiell kvalitet og estetikk. Tradisjonelle russervindu-løsninger tillates ikke. Ved støyskjerming på vinduer, franske balkonger, vinterhager eller tradisjonell balkong skal tiltaket integreres i prosjektets tidlige utformingsfase for å sikre både bokvalitet og god estetisk byggeskikk.

f) Utenfor rød og gul støysone

Ved planlegging av nye bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor gul og rød støysone er det ikke nødvendig med støyvurdering, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til anta at grenseverdiene for gul støysone overskrides.

g) Etablering av støyende arealbruk

Ny eller vesentlig utvidelse av støyende arealbruk/ virksomhet skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk blir utsatt for støy over grenseverdiene for gul støysone, eller at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdien i T-1442.

Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning. Den skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak, inkludert en vurdering av effekten av disse. Ved reguleringsplanlegging eller søknad om støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan.

h) Stille soner

Lydnivå i grønnstruktur skal så langt det er mulig holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA bør tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stille soner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

Retningslinjer for støy:

1. Støyberegninger ved støykilder

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner nær støykilder skal det foretas støyberegninger. I støyutsatte områder skal det foretas en støyfaglig utredning der støynivåene tallfestes i tabell og/ eller i beregningspunkter i kart for representative høyder, som ved fasader (per etasje) og uteoppholdsareal.

2. Dokumentasjon ved søknad om byggetillatelse

Ved rammesøknad for tiltak nær støykilder skal det framlegges utredning og nødvendig dokumentasjon på hvordan kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt.

3. Tinglyste studentboliger

For tinglyste studentboliger kan kommunen vurdere å frafalle kravet om gjennomgående boenheter forutsatt at planløsningene sikrer en så god og optimal skjerming mot støy som mulig. Det skal da sikres at flest mulig av enhetene har tilgang til stille side. Det skal legges vekt på å sikre gode felles areal som integreres i

planløsningen med hensyn til skjerming mot støy, og at det sikres nok og gode felles uteareal samlet for utbyggingen.

#### 4. Avvik fra krav til gjennomgående boenheter

Krav til gjennomgående boenheter kan kun unntaksvis fravikes for mindre andel av tiltaket hvor det er praktisk krevende å sikre gjennomgående løsninger. Dette forutsetter at andre avbøtende tiltak som fransk balkong, vinterhage eller balkonger med støyskjerming og lignende sikrer tilfredsstillende støynivå på fasade.

### § 7-1.2 Stråling

- a) Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner og for tiltak nærmere enn 100 meter mellom høyspentanlegg og boliger, barnehager og skoler skal det framlegges en beregning på strålingsnivå. Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt som mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.
- b) Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges.
- c) Alternative plasseringer/ løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.

### § 7-1.3 Forurensning

- a) Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.
- b) I forbindelse med reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal det vurderes om det er forurenset grunn i området og om det er nødvendig å gjennomføre miljøteknisk grunnundersøkelser, jf. forurensningsforskriften kap. 2.
- c) Alunskifer er definert som forurenset grunn og overskuddsmasse skal kjøres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg.
- d) I områder med sprengte masser som inneholder radon, skal det vurderes om massene må kjøres bort og erstattes med rene masser.

### § 7-1.4 Energi og klima

(PBL §§ 11-9 nr. 3 og 6)

- a) I reguleringsplaner for bebyggelse skal det redegjøres for:
  - tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp utover gjeldende byggt teknisk forskrift
  - valg av energiløsninger og byggematerialer med klimafotavtrykk
  - tiltak for å redusere avfall og klimagassutslipp på byggeplassen
- b) Alle offentlige byggeprosjekter innen offentlig tjenesteyting skal utarbeide et klimaregnskap som viser prosjektets CO<sub>2</sub>-fotavtrykk, der livsløpsbetraktninger legges til grunn.
- c) Alle kommunale bygg skal minimum bygges i passivhusstandard.
- d) Kommunen kan tillate aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med byggeskikk, kulturminne-, eller landskapsinteresser. Med aktiv bruk av tak og fasader menes solceller og solfangere til produksjon av energi, blå og grønne tak.
- e) Myr og våtmark skal bevares.

Retningslinjer for energi og klima:

1. Målsetninger og tiltak i kommunedelplan for klima skal ligge til grunn i reguleringsplaner.
2. Byggematerialer bør i størst mulig grad være fornybare og ha lavest mulig CO<sub>2</sub>-avtrykk.
3. Bruk av tre som byggemateriale skal prioriteres.
4. Nye tiltak skal ha lavt energibehov og skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for klima og miljø.
5. Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig utslipp.
6. Følgende energiløsninger bør prioriteres
  - a. Lokale ressurser (jord, overskuddsvarme, fjernvarme mm).
  - b. Energifleksible løsninger (f.eks. vannbårne systemer)
  - c. Lavverdig energi til oppvarming og tappevann

### § 7-1.5 Flomfare og flomveger

- a) I områder med fare for flom (faresoner for flom, jf. § 15-2) skal det stilles krav om utredning av fare for flom og erosjon i forbindelse med reguleringsplanarbeid og ved søknad om tillatelse til tiltak. Rækkefølgekrav i § 5-1 d må være ivarettatt før det kan gis tillatelse til tiltak og ferdigattest i områder med fare for flom.
- b) Nye tiltak skal oppføres, dimensjoneres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot flom jf. sikkerhetsklasser mot flom i teknisk forskrift. Det skal tas høyde for klimapåslag på 20 %økt flomvannføring + sikkerhetsmargin for vassdrag over 20 km<sup>2</sup>. For vassdrag under 20 km<sup>2</sup> skal det tas høyde for klimapåslag på 40 %økt vannføring + sikkerhetsmargin.
- c) Naturlige flomveger skal kartlegges og i størst mulig grad bevares i forbindelse med reguleringsplanarbeid. Bygninger og anlegg ved flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon i forhold til sikkerhetsklasser i byggt teknisk forskrift oppnås.

Retningslinjer for risikoreduserende tiltak i fareområde for flom:

1. Skringstiltak kan være å heve byggegrunn til flomsikkert nivå, bygge uten kjeller, eller bygge flomvoller eller andre konstruksjoner som holder vannet unna bebyggelsen.
2. Dersom det ikke er praktisk mulig å plassere eller sikre byggverk mot flom, kan en utforme og dimensjonere byggverket slik at det tåler oversvømmelse, og dermed ikke fører til fare for mennesker eller større materielle skader på tekniske- eller bygningsmessige tiltak.

### § 7-1.6 Skredfare

I områder med fare for skred er det krav om å utrede skredfare i forbindelse med reguleringsplanarbeid og ved søknad om tillatelse for tiltak. Nødvendige utredninger og eventuelle nødvendige skredsikringstiltak skal gjennomføres i samsvar med rækkefølgekrav, jf. § 5-1 e.

### § 7-1.7 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Retningslinje:

1. Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 (eller senere revisjoner av disse), skal ligge til grunn for planlegging og tiltak etter PBL. § 20-1.

2. Det er ikke utarbeidet luftsonekart for kommunen. Luftforurensning og tiltak mot luftforurensning må utredes i områder som kan være utsatt for luftforurensning.

#### § 7-1.8 Massehåndtering

- a) Ved tiltak der det er masseoverskudd skal det redegjøres for behandlingen av dette.
- b) Ved tiltak nær vassdrag skal det legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

Retningslinjer for massehåndtering:

1. Overskuddsmasser skal benyttes på en samfunnsnyttig måte.
2. Negative konsekvenser av massehåndteringen skal være begrenset.
3. Massehåndtering skal ikke forårsake spredning av forurensning eller plantedeler av svartelistearter.
4. Lagring av masser i mer enn 2 år behandles som et permanent tiltak.

#### § 7-1.9 Håndtering av matjord

- a) Når dyrka jord tas i bruk til andre formål enn landbruk, skal matjordlaget (topplaget) og underliggende jord fjernes lagvis og lagres hver for seg, inntil jorda kan plasseres i riktig rekkefølge på et egnet sted. Matjord skal tas vare på og brukes til matproduksjon andre steder,
- b) Før tiltak igangsettes for å flytte på matjord, må det være kjent og eventuelt gjort tiltak for å hindre spredning av svartelistearter og sykdomsfremmende, jordboende organismer.

Retningslinjer for håndtering av matjord:

1. Bioforsk sine rapporter nr. 181 i 2012 og nr. 12 i 2015 skal ligge til grunn for håndtering av matjord.
2. Dybden på jordlaget som skal flyttes må vurderes ut fra kvaliteten på jordlagene.

#### § 7-2 Byggeskikk og estetikk

(PBL § 11-9 nr 6)

- a) Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med karakteren i omgivelsene slik at det oppnås et godt helhetlig preg. Tiltak skal ha en god tilpasning til områdekarakteren gjennom valg av form, stil, volum, skala, høyder, fasadeuttrykk, materialbruk, fargesetting, tilpasning til bebyggelsesstruktur og fjernvirkning.
- b) I områder med enhetlig bebyggelsesmønster (planmessig plassering av bygning i forhold til andre bygninger, veg, eiendomsgrense, møneretning) skal ny bebyggelse videreføre områdets stedskarakter. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/ påbygg og fasadeendring. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- c) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur blir bevart.
- d) Bebyggelse skal ikke plasseres så høyt oppe i åsene at silhuetten brytes.
- e) Tilbygg og påbygg på boliger i form av garasjer/ carport, uthus, terrasser, verandaer, balkonger, altaner og lignende skal som hovedregel klart underordnes det eksisterende boligbygget.

- f) Det skal prioriteres bruk av tre som bygningsmateriale.
- g) Ved utbygging av ny fritidsbebyggelse som grenser inntil verneverdige setermiljøer skal det tas særlige landskaps- og kulturlandskapsmiljøhensyn, jf. retningslinje for hyttebygging.
- h) Kommunen skal som hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker skal inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og fjernvirkning.

Retningslinjer for estetisk redegjørelse:

Jf. § 7-2 h) skal kommunen som hovedregel kreve en estetisk redegjørelse i plan- og byggesaker. Omfanget av redegjørelsen og dokumentasjonen vil variere etter type sak. Redegjørelsen skal dokumentere hvordan kravene i PBL §§ 29-1 og 2 (utforming av tiltak og visuelle kvaliteter) og TEK 17 § 8-10 (plassering av byggverk) er ivaretatt i tiltaket.

1. Tekstdelen skal redegjøre for visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming.

Beskrive eksisterende situasjon:

- Beskrive av tomtstruktur og bebyggelsesmønster for området.
- Eksisterende terreng og spesielle forhold ved tomte.
- Strøkskarakter og omkringliggende eksisterende bebyggelse (volum, form og karakter).
- Landskap og landskapsprofiler, og eventuell fjernvirkning/ synlighet.
- Nærhet til eventuelle verneverdige kulturminner.

Redegjøre for hvordan dette er fulgt opp i planen/ tiltaket:

- Plassering av ny bebyggelse.
- Tilpassing av ny bebyggelse til eksisterende terreng, og eventuelt behov for terrengendringer.
- Volum og høyder.
- Takform.
- Proporsjoner.
- Farge- og materialbruk.
- Detaljering
- Behandling av eksisterende vegetasjon og beplantning av ny.

2. Illustrasjoner skal synliggjøre konsekvensene av planen/ tiltaket. Aktuelle illustrasjoner som kommunen kan kreve er:

- Bilder / fotomontasje
- 3D-modell
- Perspektivtegninger
- Fasadeoppriss/ gateoppriss som viser tiltaket i forhold til nabobebyggelse og gateløp.
- Terrengprofiler som viser planområdet/ bygningen i forhold til eksisterende terreng, terrengoverganger til nabotomter og høydeplassering i forhold til omkringliggende bebyggelse.
- Utomhusplan
- Sol- og skyggediagram

### § 7-3 Byform

(PBL § 11-9 nr 6)

- a) Det lokale stedets egenart skal ligge til grunn ved planlegging av alle nye tiltak i bysentrum.
- b) Kvartalsbebyggelsen er et grunnelement i Gjøvik sentrums fysiske struktur som skal videreføres i nye planer. Avvik fra den kvadratiske formen kan tillates i skjæringen

mellom de ulike retningene i rutenettet i byplanen fra 1861. Hovedprinsippene for kvartalsstrukturen skal også være førende og fortolkes inn i planer for nye transformasjonsområder i Gjøvik sentrum.

- c) Kvartalsstrukturen, byrom, små møteplasser, parker og offentlig tilgang til Mjøsa og Hunnselva skal være grunnleggende prinsipper for bystrukturen.
- d) Ny byutvikling skal planlegges i menneskelig skala, med sammenhengende byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen. Nye tiltak skal ha god tilknytning til eksisterende og mulig fremtidig bystruktur.
- e) Sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner, skal ivaretas ved utforming av byrom og bygninger.
- f) Sentrumskjernen skal fortettes med høy arealutnyttelse. Byggehøyder skal være tilpasset kvartalsstrukturen som har variasjon fra 2-3 til 4-5 etasjer. Rundt Gamletorvet og i Storgata og andre områder med historisk kontekst skal byggehøydene være tilpasset eksisterende bebyggelse. Kommunen kan godkjenne andre byggehøyder gjennom sentrumsplan og/ eller reguleringsplan på bakgrunn av en faglig analyse. Byggehøydene skal ikke konkurrere med viktige landemerker i bybildet.
- g) Det skal sikres høy kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Arkitektonisk utforming skal forholde seg til historisk kontekst, bygningens funksjon og betydning for allmennheten, og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. For bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner skal det legges særlig vekt på nytenkning, innovasjon og smartby-tiltak med høyt fokus på klimafremmende- og bærekraftige løsninger. Transformasjon av eksisterende bygninger og infill-løsninger skal prioriteres.
- h) Bygg skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.
- i) Bakgårdene i kvartalsstrukturen skal være åpne fellesrom som med mulighet for mindre private soner, grønne lunger, sykkelparkering og sosiale møteplasser.
- j) På hjørnetomter i den sentrale kvartalsstrukturen skal bygg videreføre tradisjonen med brutte hjørner.
- k) Kvalitetene ved verneverdige bygg og kulturmiljøer skal være sentrale elementer i byutviklingen.
- l) Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
- m) Forretningslokaler på gateplan skal bidra til å skape byliv gjennom å ha åpne og aktive vindusflater. Det tillates ikke foliering eller andre løsninger som lukker vindusflater ut mot offentlige gater og byrom i sentrum.
- n) Byrom, gater og grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann. Byrom og gater skal ha god form og funksjon som imøtekommer alle brukerbehov (universelt utformet). Større byrom skal underordnes i ulike offentlige og halvprivate soner med tilbud til ulike brukergrupper. Byrom og gater skal ha god sammenheng med eksisterende og fremtidig bystruktur, inneholde kollektivholdeplasser, ivareta og synliggjøre historiske strukturer, videreføre grøntdrag, og underbygge og forsterke viktige siktlinjer.
- o) Gjøvik skal utvikles som en gå- og sykkelby, og det skal legges til rette for gode løsninger for kollektivtrafikken.
- p) Gjøvik skal utvikles med et transportsystem som begrenser unødvendig gjennomgående biltrafikk i sentrum. Offentlig og privat parkeringstilbud skal prioriteres langs en ytre sentrumsring, for å begrense biltrafikken i den indre sentrumskjernen.

- a) Alle arealplaner og tiltak skal vurderes i forhold til fredete kulturminner
- b) For eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdiene ved endring av eksisterende bygning, oppussing av fasade eller gjenoppføring av bygg.
- c) Med sikte på bevaring og/ eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at bygningens takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.
- d) I sentrumsområder hvor komplette kvartaler er ønskelig skal det vurderes infill-prosjekt før spørsmål om riving av verneverdig bebyggelse blir vurdert.
- e) Før kommunen kan gi tillatelse til rivning av bygg som kommunen anser som verneverdig, skal det foreligge en antikvarisk tilstandsrapport som dokumenterer verneverdi og den tekniske tilstanden til bygget.
  1. Rapporten skal foreligge som tilleggsutredning til reguleringsplan i de tilfelle riving av verneverdig bygg er tema i reguleringsprosessen.
  2. Den antikvariske tilstandsdokumentasjonen skal inneholde dokumentasjon om:
    - Bygningens form/ arkitektur
    - Bygnings- og bebyggelseshistorie
    - Kulturhistorie
    - Bevaringstilstand (= antikvarisk tilstand)
    - Teknisk tilstand
    - Bruksmessig tilstand
  3. Ved utarbeidelse av antikvariske bygningsdokumentasjonen, skal det benyttes fagpersoner som innehar nødvendige dokumenterte disipliner eller kan samarbeide med fagpersoner som utfyller disiplinene.

Retningslinjer for bevaring av bygningsmiljø og kulturminner:

1. Kommunedelplan for bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling i Gjøvik sentrum (Verneplanen), med tilhørende bestemmelser og retningslinjer, gjelder for alle bygge- og tiltakssaker innenfor denne planens begrensning.
2. I forbindelse med tiltak på bygg med vernegrad kan kommunen kreve at det skal benyttes arkitektfaglig kompetanse i tiltaksklasse 3 til prosjekteringen av tiltaket. Ved søknad om tiltak på bygninger som kommunen anser har antikvarisk verdi skal kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) gis anledning til å uttale seg.
3. Ved arealdisponering og andre tiltak som berører nyere tids kulturminner/ kulturmiljø skal hensynet til disse søkes ivarettatt.
4. Alle offentlige og større private tiltak som kan komme i konflikt med kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene til uttalelse. Dette gjelder også tiltak som er unntatt fra plankrav som for eksempel vann- og avløpsledninger, rørgater for fjernvarmeanlegg, kabler (både strøm og bredbånd), store driftsbygninger i landbruket osv.
5. Der tiltak berører dyrket mark eller tidligere urørt grunn skal tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner legges fram for regional kulturminnemyndighet til uttalelse, jf. Lov om kulturminner § 8 første ledd og § 9. Det samme gjelder søknader om rivning eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 jf. lov om kulturminne § 25.
6. Infill prosjekter bør benyttes i tettbebygde sentrumsområder hvor det er ubrukte hull i kvartalsstruktur. Infill skal bidra til å bevare hele eller deler av eksisterende kvartal- og bygningsstruktur, samtidig som man fyller på med ny arkitektur som kompletterer kvartalet. Eksempel er arealer hvor deler av bygningsmiljøer må rives, mens andre deler kan bevares.

Retningslinjer for antikvarisk tilstandsrapport, jf. § 7-4 e):

1. Tiltakshaver/ forslagsstiller skal gjøre seg godt kjent med hele bygningen – ikke kun dens skavanker. Det skal legges frem et vurderingsgrunnlag for kommunen tidlig i prosessen og skal inneholde metoder som:
  - Enkel oppmåling/ dokumentasjon av antikvarisk tilstand på bygg og miljø
  - Teknisk tilstandsrapport
  - Skisserende tiltaksplan med kostnadsoverslag
2. Antikvarisk bygningsdokumentasjon er en tverrfaglig disiplin, utført av et tverrfaglig sammensatt arbeidslag. Dokumentasjonen kan også utføres av en enkelt person som innehar alle disipliner. Det er da viktig at vedkommende behersker flere av metodene eller har innsikt i andre disipliners behov og tilrettelegger sitt arbeid i forhold til det. Eksempler på aktuelle aktører er NIKU, Bygningsvernssentre eller andre som kan dokumentere faglig kompetanse. Mjøsmuseet kan bistå i å formidle kontakt.

### § 7-5 Landskap

(PBL § 11-9 nr 6)

- a) Åsprofiler, høydedrag, landskapssilhuetter og stedegen vegetasjon skal ivaretas.
- b) Viktige siktlinjer til signalbygg/ landmerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.
- c) Nye tiltak skal underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.
- d) Ved tiltak på tomter på høydedrag/ koller skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse for området. Før tiltak kan tillates skal det være dokumentert at fjernvirkning og landskapstilpasning er ivarettatt.

Retningslinje for landskap:

1. Gjøvik kommune sin overordnede landskapsanalyse skal danne utgangspunktet for vurdering av landskapstilpasning- og konsekvenser i reguleringsplaner.
2. Byvekstgrensen i kommuneplanen skal bidra til å sikre at viktige landskapstrekk rundt byen blir ivarettatt.

### § 7-6 Vassdrag og vassdragsnære områder

(PBL § 11-9 nr 6)

- a) Vassdrag/ bekker skal ikke lukkes.
- b) Ved regulering og tiltak som berører lukkede vassdrag/ bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.
- c) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. Vannressursloven § 11.
- d) Naturlig vegetasjon kan stelles/ skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.
- e) Minimum bredde for kantvegetasjon langs vassdrag er 10 meter fra elvekant og 6 meter fra bekkkant.
- f) Større furutrær langs Mjøsa (mjøsfuru) skal så langt som mulig bevares som viktige natur- og landskapselement.

Retningslinjer for vassdrag og vassdragsnære områder:

1. Av hensyn til visuell opplevelse, allmennhetens ferdselsmulighet, biologisk mangfold og forurensning bør det beholdes og skjøttes et variert, stedegent, naturlig vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag. Uttynning av vegetasjon for å bedre utsikts- og solforhold, samt tilrettelegging for forbedring av allmennhetens ferdsels- og oppholdsmuligheter kan tillates.
2. Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. Vannressursloven § 11. Forskrift til Skogbruksloven om bærekraftig skogbruk § 5 understreker at kantsonens økologiske funksjon skal tas vare på. Kantsonenes bredde og skjøtsel mot vann og vassdrag skal skje etter Standard for bærekraftig skogbruk – Levende skog. Bredden må tilpasses forholdene på stedet og kan variere innen en og samme kantzone. Ved skjøtsel skal kantsonens funksjon opprettholdes.
3. I forbindelse med tiltak i vassdrag, herunder sjøer, elver og bekker, skal arbeidene gjennomføres på en slik måte at erosjon og transport av slam og finstoff i vannstrengen begrenses mest mulig.
4. Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag bør utføres i perioden 15. juni til 15. september slik at rogn ikke blir skadet.
5. Vannforskriftens § 12 skal vurderes når det skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden blir forringet.
6. Det kan i enkelte områder tillates bygging ned mot vannkanten av Mjøsa gjennom reguleringsplanlegging, men ikke på en slik måte at det hindrer allmenn ferdsel langs vannet. I de tilfeller der det ikke lar seg gjøre med allmenn tilgang langs vannkanten, for eksempel ved båthavner, skal det etableres gode løsninger for å passere anlegget på landsiden. Dersom viktige infrastrukturtiltak må berøre strandlinjen skal det reetableres en strandsone mot Mjøsa.
7. Utfylling, herunder steintipp, og masseuttak bør ikke tillates i gruntvannsområder og i strandsonen generelt bør slike tiltak begrenses. Unntaket er når det kan dokumenteres at det ikke er uheldig for natur- og landskapsverdier i områder, samtidig som tiltaket er positivt for allmennhetens interesser.
8. Ved kryssing av fiskeførende bekk eller elv må det brukes installasjoner som gjør at fisken kan passere uten hindring.
9. Allmennheten må i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende fri ferdsel langs vannstrengen.

## § 7-7 Belysning

Lyssetting skal i hovedsak sørge for at mennesker kan lese sine omgivelser også i mørket. Inngangspartier, parker, parkeringsplasser, gater og byrom skal gis en avstemt belysning som gir trygghet. Direkte belysning av bygningsfasader tillates ikke med mindre det bidrar til å framheve viktige karaktertrekk i bybildet og er forankret i plan eller byggetillatelse.

Retningslinjer for belysning:

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det i nødvending grad stilles krav om godt opplyste områder av hensyn til trygghet og estetikk. Det skal også tas stilling til om det er behov for å utarbeide en egen belysningsplan for hele eller deler av området.

### Krav til belysning

- Det skal være helhetlig detaljutforming av belysning, skilt og gatemøbler.
- Hovedinngang skal ha belysning som gir godt lys på trinn, ringeknapper, skilt, etc.

- Dagslys, belysning og fargevalg bør planlegges samtidig for å fremheve omgivelsenes hovedformer og interessepunkter.
- Lysforurensing/ blendingsreflekser/ forvrengning av fargene må unngås.
- Lys fra armaturer skal ikke virke blendende for biltrafikken, syklistene, fotgjengere og andre som oppholder seg eller ferdes utendørs, heller ikke for beboere i omkringliggende bygninger.
- Energieffektive belysningsløsninger skal vektlegges. Eksempler på tiltak som kan gi energisparing:
  1. Dimming av gatelys
  2. Bruk av moderne lysstyringsteknologi
  3. Bruk av LED
  4. Elektroniske komponenter i lysutstyret
  5. Reduserte lysnivåer - vurder alltid en lavere effekt

#### Private belysningsplaner

Private utendørs hovedbelysning skal samordnes med planer for offentlig utendørs belysning.

Privat belysning ved hovedinnganger, porter, garasjer etc., skal ikke konkurrere med den generelle belysning i gate/ område.

#### Utforming av belysning på offentlige områder

- I sentrum skal lyskilder, armaturer og stolper være av høy kvalitet og gi et bymessig og godt regissert uttrykk.
- Høyde på stolper med armatur skal ikke være høyere enn gjennomsnittet av tilleggende bebyggelse. Avstand mellom stolper/ armaturer skal heller reduseres før høyden økes; herved signaliseres også lavere hastighet.
- Stolper for armaturer skal ikke være bærere av søppelbeholdere, diverse tavler, reklameskilt, etc. Det kan eventuelt kun tillates opphenging av mindre sigarett og tyggegummidunker på stolpene.
- I bestemte situasjoner/ områder kan lysstolpene utformes slik at festivalbannere kan henges opp langs gate/ plass.
- Stolper med armaturer må dimensjoneres/ plasseres bevisst i forhold til trær.
- I trappeanlegg, på parkeringsplasser, bussholdeplasser etc. kan lysstolper delvis erstattes med innfelt vegg-belysning eller pullerter, dersom dette ikke går ut over sikkerheten.
- Ved valg av lyskilde skal det legges stor vekt på god fargegjengivelse av bygninger, monumenter og diverse materialer. Gate og prosjekt skal samordnes med hensyn til design og farge.
- Parkområder skal normalt ha noe lavere belysningsnivå enn byrom, med god fargegjengivelse for "grønt".
- Noen områder bør ikke belyses av hensyn til for eksempel natur- og kulturopplevelse.
- Armaturene må installeres slik at de ikke forringer objektet de skal belyse eller lysanleggets estetiske kvaliteter på dagtid.

#### Temporær belysning

For denne type belysning, er det viktig å tenke på omgivelsene og hvilken signaleffekt overdreven lysbruk gir.

## § 7-8 Prioritert art

(PBL § 11-9 nr 6)

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

## § 7-9 Lokalisering av virksomheter –generelt

(PBL § 11-9 nr 8)

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

Retningslinjer til lokalisering av virksomheter:

1. Kommunen bør aktivt hjelpe til med å legge til rette for etablering av virksomheter. Generelt legges ABC-prinsippet til grunn for lokalisering av virksomheter. Dette innebærer:
  - A. Besøksintensive virksomheter og virksomheter med mange arbeidsplasser lokaliseres i områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Dette betyr i bysentrum eller nær kollektivknutepunkt.. Eksempel på slike virksomheter er dagligvarehandel og større kontorarbeidsplasser.
  - B. Virksomheter som er avhengig av god biltilgjengelighet og med middels arbeidsplass- og besøksintensitet lokaliseres til arealer nær hovedveinettet og hvor det er relativt god kollektivdekning. Eksempel på slike virksomheter er salg av plasskrevende varer som biler og byggevare, lett industri.
  - C. Virksomheter med lav arbeidsplassintensitet, høyt transportbehov og som kan innebære støy eller andre miljøutfordringer lokaliseres med avstand til tettsted og nær hovedveinettet. Eksempel på slike virksomheter er produksjonsbedrifter med behov for mye lagringsplass utendørs og tyngre industriell produksjon.
2. Nærservice, som butikk og barnehager, bør lokaliseres sentralt i boområdet som skal dekkes og innen gangavstand for flest mulig.
3. Det skal etterstrebtes å oppnå synergieffekter ved samlokalisering av virksomheter som har nytte av hverandre, for eksempel for å styrke fagmiljøer, utnytte spillvarme, begrense kundegruppens transportbehov osv.
4. Lokalisering av virksomheter i strid med disse retningslinjene kan vurderes når tiltakshaver kan dokumentere at det ikke finnes tilgjengelige eller hensiktsmessige arealer i samsvar med retningslinjene. Dokumentasjonen skal angi hvilken effekt prosjektet vil ha for transportomfang, reisevaner og bilbruk. Det kan settes krav om evt. avbøtende tiltak. Dette kan eksempelvis være parkeringsbestemmelser som virker begrensende på bilbruk (maksimalt antall p-plasser) og som bygger opp under kollektivtilbudet.

## § 7-10 Handel og kjøpesenter

(PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

### § 7-10.1 Definisjoner av handel og kjøpesenter

- a) Med handelsvirksomhet menes all form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere.  
Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som blir etablert, drevet og fremstår som en enhet, samt utsalg

som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomheter som er lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

- b) Plass- og transportkrevende varehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.
- c) Storvarehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er møbler, hvitevarer, brunevarer, og deler og utstyr til motorkjøretøy, og hvor virksomheten er over 1500 m<sup>2</sup> BRA.

## § 7-10.2 Definisjon av flerkjernestruktur - senterstruktur

Regionalt senter:	Gjøvik sentrum
Bydelssenter:	Hunndalen, Kirkeby nord, Kirkeby sør, Kopperud, Hunn
Lokalsenter:	Biri
Nærsenter:	Bybrua, Svertingdal

Retningslinje for senterstruktur:

1. De ulike sentrene i senterstrukturen er vist med sentrumsformål i plankartet. § 9-5 angir nærmere føringer for utvikling av sentrene utover det som omhandler varehandel i § 7-10.3.

## § 7-10.3 Lokalisering av handel og kjøpesenter

- a) Nye handelsvirksomheter eller kjøpesenter eller utvidelser av slike, som blir større enn 1500 m<sup>2</sup> BRA, kan bare lokaliseres innenfor sentrumsformål i Gjøvik sentrum, bydelssenter, og lokalsenter.
- b) Dagligvarehandel inntil 1500 m<sup>2</sup> kan tillates utenfor definerte sentre i senterstrukturen i tilfeller der butikken vil fungere som et nærsenter for et boområde. Slike butikker skal ha god tilgjengelighet for gående og syklende, og et godt kollektivtilbud. Det skal være dokumentert at etableringen ikke har et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med dagligvareforretning i nærmeste senter i senterstrukturen. Trafikale konsekvenser av lokaliseringen skal være dokumentert.
- c) Følgende arealgrenser gjelder for etablering av nye handelsvirksomheter eller kjøpesentre og utvidelser av slike sentre. Grensene gjelder for samlet bruksareal etter utvidelse av eksisterende sentre.
  - Gjøvik sentrum (indre sentrumssone - sentrumsformål) –ingen begrensning
  - Gjøvik sentrum (ytre sentrumssone - bybebyggelse) 1500 m<sup>2</sup> BRA
  - Bydelssenter: 3000 m<sup>2</sup> BRA
  - Lokalsenter: 3000 m<sup>2</sup> BRA
  - Nærsenter: 1500 m<sup>2</sup> BRA

Ved beregning av arealet skal det medregnes publikumstilgjengelige arealer innendørs, varemottak, lager, kontor, personalrom mm.

- d) Arealgrensene og lokaliseringskravene i pkt a) og c) foran gjelder ikke for plass- og transportkrevende varehandel. Slik varehandel skal lokaliseres i definerte forretningsområder, eller i områder med kombinert formål næring/ forretning, jf. § 9-6.
- e) Storvarehandel med en enhetsstørrelse på minimum 1500 m<sup>2</sup> kan tillates innenfor områdene Kallerud og Rubosenteret, og er vist i plankartet som bestemmelsesområde for storvarehandel, jf. § 9-6. For øvrig kan storvarehandel tillates innenfor

Retningslinje for fravik fra bestemmelsen om lokalisering av handel og kjøpesenter:

1. Bestemmelse 7-10.3 bygger på regional planbestemmelse. Fylkeskommunen kan gi samtykke til å fravike bestemmelsen etter samråd med Fylkesmannen og kommunen. Det skal foreligge en handelsanalyse etter mal fra fylkeskommunen før samtykke kan vurderes. Handelsanalysen skal inneholde disse punktene:
  - Handelsbalansen i kommunen/ omlandet og behovet for økt handelsareal basert på sannsynlig folketalls- og kjøpekraftsutvikling og dokumentert handelslekkasje i regionen.
  - Definerings av handelsomlandet til tiltaket, inkludert effekten av gjennomgangstrafikk, hytteturisme og midlertidig bosatte.
  - Virkningen av tiltaket for det eksisterende sentrum som blir berørt.
2. Søknader om å fravike bestemmelsene skal sendes til kommunen. Før søknad blir sendt skal søker avklare med kommunen om det er ønskelig å fravike bestemmelsene, og i tilfelle ja, hvilke vilkår kommunen setter til en handelsanalyse utover det som er fastsatt i pkt. 1 i retningslinjen.
3. Kommunen skal vurdere søknaden med bakgrunn i formålsparagrafen i regional planbestemmelse, og sammen med sin uttalelse oversende saken til fylkeskommunen for avgjørelse.

## KAP. 8 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I REGULERINGSPLANARBEID

(PBL § 11-9 nr.8)

### § 8-1 Transport og mobilitet

- d) Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet og utbyggingsområder.
- e) Snarveier som supplerer gangveinettet skal tas vare på og utbedres. Dette gjelder spesielt i sentrumsområdet, snarveier som betjener viktige målpunkter, og snarveier som gir tilgang til grønnstruktur.
- f) I planer og tiltak som legger til rette for bygg med varetransport skal det settes av nødvendig areal for å sikre gode løsninger for varemottak. Det skal dokumenteres at varelevering ikke er til hinder eller fare for andre trafikanter. Vareleveranse skal legges til den side av bygning som gir optimal trafikal løsning og slik at det skjer via én veg, og til ett sted. Atkomst til varelevering skal løses på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med myke trafikanter og parkering i området.
- g) Behov for sykkeltiltak skal alltid vurderes i reguleringsplanarbeid. Større byggeprosjekter langs hovednett for sykkel skal knyttes direkte til dette.

### § 8-2 Trafikksikkerhet

- a) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal sikres gjennom reguleringsplanarbeid. Løsninger skal tilpasses behovet i den enkelte sak og være egnet for ulike grupper av befolkningen, som barn og unge, eldre, bevegelsehemmede, blinde, svaksynte og orienteringshemmede.
- b) Det skal være trafikksikker skoleveg til nye boligområder.

c) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Retningslinjer for trafikksikkerhet:

1. Det skal stilles rekkefølgekrav om trafikksikker skoleveg til nye boligområder i forbindelse med reguleringsplanlegging.
2. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og gjennomføring av tiltak skal det tas hensyn til virkningene for trafikksikkerhet, forhold til kollektivtransport samt framkommelighet på berørt vegnett og tilgjengelighet for gående og syklende.
3. Ved regulering av nye byggeområder i nærheten av jernbanelinje, skal planoverganger registreres og vurderes sikret/ sanert. Dette gjelder bl.a. for byggeområde for bolig på Løkken skog som ligger øst for Nygård stasjon.

### § 8-3            Mobilitetsplan

(PBL §§ 11-9 nr. 3 og 11-9 nr. 8)

Ved etablering av arbeids- og besøksintensive virksomheter med mer enn 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA skal det utarbeides en mobilitetsplan. Mobilitetsplan er en bevisstgjøring av hvilken person- og varetransport en virksomhet genererer, og hvordan virksomheten kan tilrettelegge for ulike typer transportmidler og ønsket transportmiddelfordeling.

Retningslinje for mobilitetsplan:

I mobilitetsplanen skal virksomheten gjøre rede for transportarbeid sin virksomhet generere. Det innebærer totalt transportomfang til / fra virksomheter, personreiser til / fra jobb, reiser i arbeidstiden, besøk, varelevering og godstransport. Videre bør planen gjøre rede for transportfordelingen gjennom døgnet og hvordan reisemiddelfordelingen er mellom transportmidler. Virksomheten bør søke å begrense antall parkeringsplasser, slik at areal til parkering begrenses og slik at virksomheten kan bidra til å nå 0-vekstmålet. Planen bør også gjøre rede for behov for antall ladestasjoner, sykkelparkeringplasser og behov for parkeringsplasser.

## DEL II: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### KAP. 9 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(PBL § 11-10 nr 1 og 2)

#### § 9-1 Tetthet

a) I reguleringsplaner som tilrettelegger for boliger skal det i bestemmelsene være føringer om minimum og maksimum antall boenheter. Tettheten på boenhetene skal tilpasses området etter en konkret vurdering, men følgende minimumsnorm skal ligge til grunn:

<u>Type formål/ område:</u>	<u>Minimumskrav til tetthet</u>
Bysentrum	Minimum 6 boenheter per dekar
Bydelssenter	Minimum 4 boenheter per dekar
Lokalsenter	Minimum 4 boenheter per dekar
Småhusområder innenfor tettstedssonene jfr. SSB	Minimum 2 boenheter per dekar
Småhusområder utenfor tettstedssonene jfr. SSB	Minimum 1 boenhet per dekar

b) I reguleringsplaner som tilrettelegger for annen bebyggelse enn boliger skal det legges vekt på tetthet gjennom høy utnyttelse av arealene. Reguleringsplan skal fastsette minimum og maksimum utnyttelsesgrad som er tilpasset omgivelsene og tiltaket i seg selv.

Retningslinje for tetthet:

1. Tetthet skal beregnes i snitt per reguleringsplan. Interne veger og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder, grønstruktur og andre fellesfunksjoner ligger utenfor.
2. I reguleringsplan som tilrettelegger for annen bebyggelse enn boliger skal det sikres at arealene får en høy utnyttelse. Valg av type utnyttelsesgrad velges i forhold til det som er hensiktsmessig i den enkelte plan. Det kan også være nødvendig å benytte to typer utnyttelsesgrad for å sikre en god og hensiktsmessig utnyttelse av arealene. Dette kan for eksempel være %BYA (prosent bebygd areal i forhold til netto tomteareal) i kombinasjon med T-BRA (antall m<sup>2</sup> bruksareal), eller %TU (prosent tomteutnyttelse målt i bruksareal i forhold til tomtearealet).
3. Ved fastsetting av tetthet i den konkrete planen må det gjøres en konkret vurdering som sikrer at andre viktige kvalitetsmessige plantema i § 6 og § 7 blir ivaretatt i planen/ tiltaket.
4. Ved fortetting i eksisterende småhusområder skal det tas særlig hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og tetthet.

#### § 9-2 Bokkvalitet og boligsammensetting

a) I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer tema som er relevant for bokkvaliteten for både ny bebyggelse, og naboer til planområdet.

b) I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det legges vekt på optimalisering av bokkvaliteten. Det skal sikres løsninger som gir gode lys-, sol- og støyforhold for nye

og eksisterende boliger.

- c) I reguleringsplaner skal det legges vekt på tilrettelegging for varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av boligsammensetningen i nærområdet. Variasjon i boligsammensetningen skal bidra til at ulike grupper i befolkningen kan bo i samme område i et variert og spennende bomiljø.
- d) I reguleringsplaner skal det vurderes om prinsipper fra den regionale strategien for utvikling av fremtidens bomiljø og lokalsamfunn «Connected living» kan innarbeides i tiltaket.

Retningslinjer for bokkvalitet og boligsammensetning:

1. Bokkvaliteten påvirkes av flere tema med egne planbestemmelser, som for eksempel støy, luftkvalitet og kravene til uteoppholdsarealer.
2. Ved planlegging av boliger skal i tillegg til pkt 1. følgende forhold vektlegges for å legge til rette for god bokkvalitet:
  - sikre gode lys og støyforhold på uteareal.
  - bruke vegetasjon og plassere/ utforme bebyggelsen for å sikre at det ikke oppstår uheldige vindforhold. Bygningskropper bør ikke ligge for tett inntil hverandre, da kraftig vind kan oppstå når mellomrommet blir for smalt.
  - begrense innsyn og legge til rette både for private og felles soner.
  - gode innvendige lysforhold gjennom bevist orientering av fasader og vinduer mot himmelretninger som gir solinnfall.
  - unngå ensidige belyste boliger mot nord og øst.
3. Reguleringsplaner skal sikre en variert sammensetting av boligtyper og leilighetsstørrelser for å få til et variert bomiljø med ulike aldersgrupper og husholdningstyper. For å tilrettelegge for barnefamilier i prosjekter med leiligheter bør en andel av leilighetene på bakkeplan være store nok for slike husholdninger, samt ha direkte utgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.
4. I reguleringsplaner bør det legges vekt på å innarbeide elementer fra de mest sentrale prinsippene i strategien «Connected living»;
  - a. Gode fellesskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre.
  - b. Bomiljø der beboerne har gode fellesskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse.
  - c. Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet –livet i og mellom husene.
  - d. Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/ fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private areal og mer fellesareal og deling.
  - e. Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt.

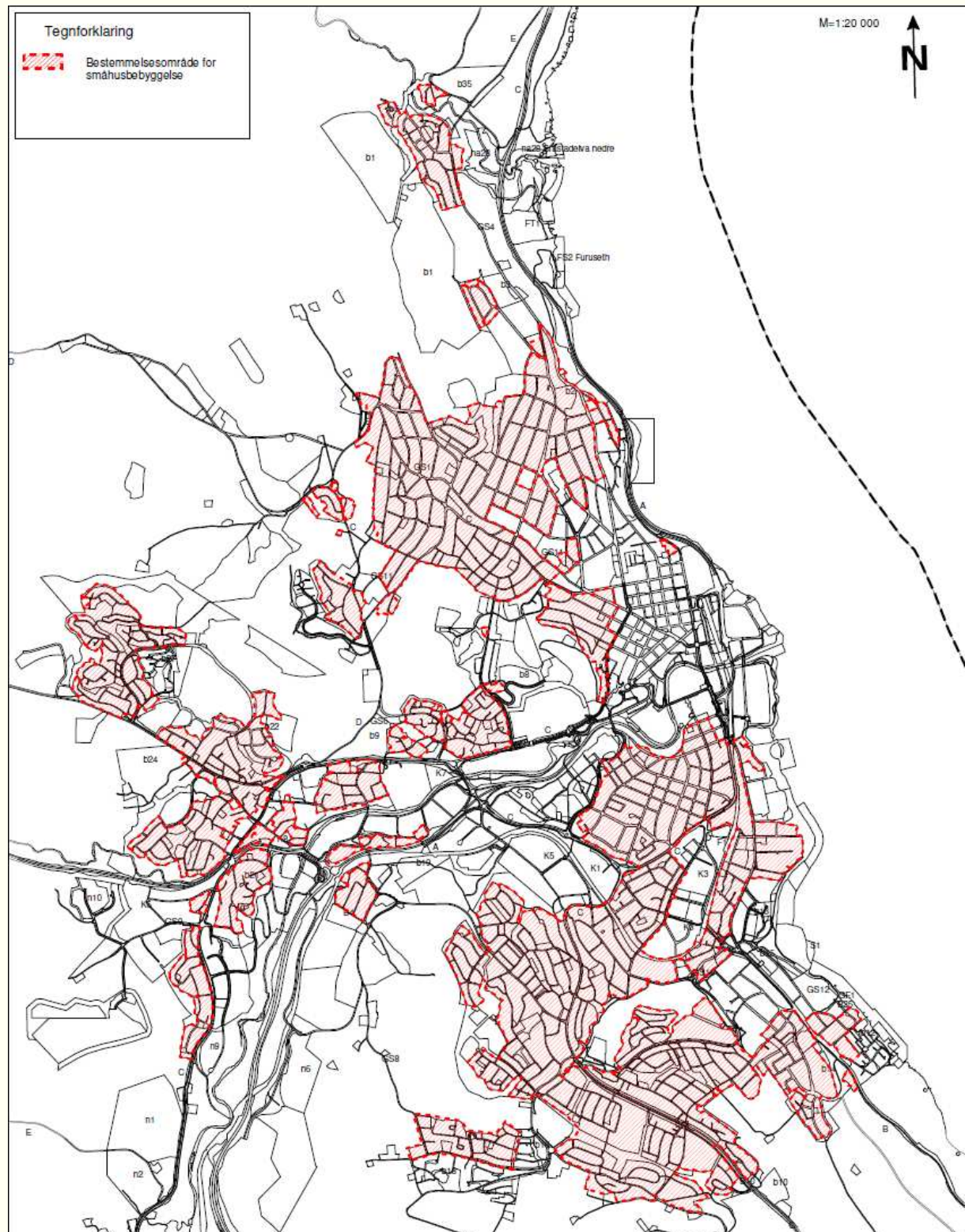
## § 9-3 Boligbebyggelse

### § 9-3.1 Småhusbebyggelse i bestemmelsesområde 1 og tettbygd strøk

Med småhusbebyggelse menes eneboliger og vertikal- eller horisontaldelte tomannsboliger.

Bestemmelsen gjelder for småhusbebyggelse i områdene avsatt som Bestemmelsesområde 1 i plankartet og vist i illustrasjon under med rød avgrensning. I tillegg gjelder bestemmelsen for eksisterende boligområder i innenfor tettbygd strøk der reguleringsplan

ikke fremgår i opplistingen i § 1. Med tettbygd strøk menes de områdene som er definert som tettsted av SSB. For eksisterende konsentrert småhusbebyggelse gjelder føringene i gjeldende reguleringsplaner vedrørende boligtyper.



Tiltak som er i samsvar med bestemmelsene a)-l) nedenfor kan tillates uten at det er plankrav (krav om reguleringsplan), jf. unntak fra plankravet i § 2-2 a).

- a) Kommunen kan på den enkelte eiendom tillate fradeling av maks 2 tomter og oppføring av maks 1 boligbygg for småhusbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg per tomt som er fradelt. Nærområdets landskap/ terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse, og ved fradeling av

eiendommer.

- b) I enebolig kan det tillates en sekundærleilighet med bruksareal (BRA) på inntil 60 m<sup>2</sup> under forutsetning av at sekundærleiligheten ligger i tilknytning til eneboligen.
- c) Maksimalt tillatt bebygd areal (%BYA) er 25 % av tomtearealet. Bebyggelsen skal ikke overskride bebygd areal = 300 m<sup>2</sup>. Den faktiske grad av utnytting på den enkelte eiendom skal ikke skille seg vesentlig fra faktisk grad av utnytting på tilstøtende eiendommer, og i strøket for øvrig. I beregningen av % BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsbestemmelser i § 6.4. I beregningen av %BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/ carport, medtas med 18 m<sup>2</sup> pr plass. Terrasser med høyde minimum 0,5 meter over terreng skal medregnes i %BYA.
- d) Terrasser som inngår i bebygd areal (dvs. har høyde minst 0,5 meter over terreng), verandaer, altaner og balkonger skal ikke ha et samlet areal større enn 30 m<sup>2</sup> pr uteplass, og skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader. For eksisterende bygninger med en helhetlig stilart skal løsning og størrelse underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen, jf. § 7.2. Takt Terrasse er ikke tillatt, med unntak at takt terrasse over del av sokkeletasje eller mindre bygningsdel som er underordnet hoveddelen.
- e) Minste areal for eneboligtomt som kan godkjennes fradelt er 600 m<sup>2</sup>. Dette gjelder både ny og "gjenværende" tomt. Tilsvarende gjelder 1000 m<sup>2</sup> som minste tomteareal for tomannsbolig. Fradeling av ny boligomt skal kun tillates der forholdene ligger godt til rette for etablering av ny bebyggelse i tråd med de øvrige bestemmelsene for området. Fradeling av boligomt forutsetter at vegmyndighetene gir avkjørselstillatelse. Avkjørsel skal etableres i samsvar med fysiske krav gitt av vegmyndigheten, jf. krav til avkjørsel. Avkjørsel skal tilpasses de stedlige forholdene.
- f) Byggeskikk og estetikk skal vektlegges ved valg av løsninger, jf. § 7.2. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak eller pulttak, men andre takformer kan tillates dersom det ikke medfører at bygningen fremstår som avvikende i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- g) For eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi gjelder § 7.4.
- h) Byggehøyder for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke medføre at bygningen fremstår som avvikende i forhold til den omkringliggende bebyggelsen. Kommunen kan tillate byggehøyder inntil følgende høyder fra planert terreng:
- Bygninger med saltak - gesimshøyde inntil 6,5 meter og maksimal mønehøyde inntil 9,0 meter.
  - Bygninger med pulttak – høyeste gesims inntil 8,0 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter.
  - Bygninger med flatt tak – gesimshøyde inntil 7 meter
- i) I skrått terreng skal småhusbebyggelsen ha underetasje eller avtrapping med ett eller flere mellomplan for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 meter i bygningens bredde/ lengde. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/ eller deles opp i mindre enheter. Det er ikke tillatt med bruksendring av kjeller til underetasje der terrenget faller mindre enn 1,5 meter i bygningens bredde/ lengde.
- j) Frittliggende garasje og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig- / hovedhus. Maksimal tillatt størrelse på garasje og uthus er inntil 50 m<sup>2</sup> bruksareal eller bebygd areal i tettbygd strøk. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for garasje og uthus er henholdsvis 3,0 meter og 5,0 meter fra planert terreng. Bruksareal på loft medregnes der loftet er måleverdig og det ikke kan dokumenteres at hanebjelke er en nødvendig del av bæringen. Ingen del av garasje/ uthus kan innredes til boligformål.
- k) Garasjer og uthus kan plasseres nærmere enn byggegrenser angitt i § 6.1.2 under

forutsetning av at hensyn i § 7.2 ivaretas og at vegmyndigheten finner det forsvarlig. Slike bygninger kan imidlertid ikke tillates plassert nærmere formålsgrænse mot veg enn 2 meter med innkjøring parallelt og 5 meter med innkjøring vinkelrett på vegen.

- l) Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner eller lignende i eiendomsgrensene. Utførelse av gjerde, materialvalg og fargevalg skal være tilpasset omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter. Annen høyde kan aksepteres av kommunen der høyden er tilpasset strøkets karakter. Innhegningen må ikke forhindre sikten i frisksikter mot veg.

### § 9-3.2 Småhusbebyggelse i spredtbygd strøk

Bestemmelsene i § 9-3.1, med unntak av punkt d) og i), gjelder også for bebygde boligeiendommer med boligformål i spredtbygd strøk som ikke inngår i reguleringsplan. For disse områdene gjelder i tillegg bestemmelse a) og b) nedenfor. Med spredtbygd strøk menes de områdene som ligger utenfor områdene som er definert som tettsted av SSB.

- a) Minste areal for eneboligtomt som kan godkjennes fradelt er 600 m<sup>2</sup>. Ny boligomt begrenses til maks 2 daa. Bebyggelsen skal ikke overskride BYA = 300 m<sup>2</sup> pr tomt. Tilsvarende gjelder 1000 m<sup>2</sup> som minste tomteareal for tomannsbolig.

Fradeling av ny boligomt skal kun tillates der forholdene ligger godt til rette for etablering av ny bebyggelse i tråd med de øvrige bestemmelsene for området. Fradeling av boligomt forutsetter at vegmyndighetene gir avkjørselstillatelse. Avkjørsel skal etableres i samsvar med fysiske krav gitt av vegmyndigheten, jf. § 4-1. Avkjørsel skal tilpasses de stedlige forholdene.

- b) Frittliggende garasje og uthus skal framstå som underordnet i forhold til bolig- / hovedhus. Garasje og uthus kan verken ha samlet bruksareal eller bebygd areal over 70 m<sup>2</sup>, og dette gjelder per bygg. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for garasje og uthus er henholdsvis 3,5 meter og 6,0 meter fra planert terreng. Bruksareal på loft medregnes der loftet er måleverdig og det ikke kan dokumenteres at hanebjelke er en nødvendig del av bæringen. Ingen del av garasje/ uthus kan innredes til boligformål

Retningslinje:

Områder som er definert som tettsted fremgår av SSB sin kartløsning på [www.kart/ssb.no](http://www.kart/ssb.no) under temakart for tettsted. Bestemmelsen § 9-3.2 gjelder for bebygde boligeiendommer med boligformål utenfor disse tettstedene der reguleringsplan ikke fremgår i oppstillingen i § 1-3.

### § 9-3.3 Hybelhus

(PBL § 11-9, nr 5, jf. 31-6 bokstav c)

- a) Det kreves særskilt tillatelse fra kommunen til å etablere eller endre bruk av eksisterende boenhet i småhusbebyggelsen til å disponeres til hybelutleie.
- b) Bestemmelsen omhandler småhusområdene, og det skilles ikke på om boenhet er godkjent som eneboliger eller to-, tre-, eller firemannsboliger.
- c) Med hybler menes rom i eksisterende boenhet som benyttes til utleie og hvor man deler kjøkken, bad og wc enten med andre hybler eller primærboligen. Hybelen er en del av boenheten og inngår i samme branncelle. Hybel er ikke en selvstendig boenhet.
- d) Endringer av boenheten som omfatter inntil to hybler utløser ikke søknadsplikt. Ved etablering av mer enn to hybler skal boenheten søkes bruksendret til hybelkollektiv.
- e) Ved avgjørelse av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen.

## Retningslinjer for hybelhus

### Søknadsplikt:

1. Etablering av mer enn to hybler i eksisterende boligbygg innenfor småhusområdene utløser søknadsplikt. Der eier ikke bor der selv kan det leies ut 3 hybler uten søknad. Bruk/ utleie knyttet til ordinær familiesituasjon faller utenfor. Leies hele boligen ut til én familie, kreves ikke søknad.
2. Bestemmelsen omhandler småhusområdene, og det skiller ikke på om boenhetene fra før er godkjent som eneboliger eller to-, tre-, eller firemannsboliger.
3. Søknad om bruksendring (fra eksempelvis enebolig) til hybelkollektiv / bolig med hybler skal forestås av ansvarlig foretak.
4. Dersom det senere ønskes å endre hybelkollektivet / bolig med hybler tilbake til opprinnelig bruk (dvs. enebolig, tomannsbolig e.l.) vil dette utløse ny søknadsplikt.
5. I behandlingen av søknadene må flere hensyn vurderes. Er ikke alle hensyn godt ivaretatt kan kommunen avslå søknaden. Listen nedenfor er ment som et saksbehandlingsverktøy. I spesielle tilfeller kan andre momenter enn de nedenfor nevnte gjøre seg gjeldene.

### Påvirkning på omgivelsene:

6. Punktet vil især omfatte en skjønnsmessig vurdering av eventuelle ulemper som tiltaket kan medføre for området. Momenter her er bl.a. økt støy, økt parkeringsbehov og trafikkbelastning.
7. Det må gjøres vurdering av hvilken virkning tiltaket har for beboere i strøket, og hvilken virkning det har på strøkets karakter, jf. bl.a. utearealene.
8. Skkerhet mot brann kan bli påvirket bl.a. dersom det blir bosatt flere personer i en bolig enn det den opprinnelig var dimensjonert for. Det må derfor gjøres en vurdering av om den endrede bruken medfører at boligen endrer risiko- og brannklasse etter byggt teknisk forskrift eller utløser andre krav etter byggt teknisk forskrift.

### Bokvalitet:

9. Kravene til bokvalitet for beboerne skal løses iht. gjeldende bestemmelser i byggt teknisk forskrift. Disse skal sikre gode boforhold for både utleier (om eiendommen ikke leies ut i sin helhet) og for leietaker.
10. Radonnivået skal i alle utleieboliger måles iht. gjeldende krav fra Statens strålevern. Dersom det vises nødvendig skal utleier iverksette tiltak. Dokumentasjonen fra målingen(e) skal tas vare på for evt. tilsyn.

### Teknisk infrastruktur:

11. Endret bruk medfører at avkjørselstillatelsen må vurderes på nytt.
12. Vann- og avløpsgebyr skal belastes i henhold til gjeldende gebyrregulativ.
13. Det skal betales renovasjonsabonnement i henhold til renovasjonsforskriften for Gjøvik kommune.

### Parkering:

14. I henhold til PBL. § 28-7 skal uteareal på tomte gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l.
15. Parkering skal dekkes på egen grunn, med mindre kommunen etter § 28-7 tredje ledd godtar at det avsettes felles areal for flere eiendommer, eller ved frikjøp etter tredje ledd. I teknisk forskrift § 8-8 er det stilt nærmere krav til parkeringsarealet.

16. Parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel er utgangspunktet for beregningen av min-/ maksimum antall parkeringsplasser for primærboligen. I tillegg vil etableringen av hybler utløse krav om 0,5 p-plasser for bil og 1 sykkeloppstillingsplass pr. hybel.

#### Utomhusareal:

17. Kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) for primærboligen må løses iht. kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Videre vil hver nye hybel utløse krav om 50 m<sup>2</sup> MUA.
18. Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal, jf. TEK 10 § 5-6 samt PBL. § 28-7.

#### Andre forhold:

19. Alle relevante forhold skal vurderes, og listen ovenfor er ikke nødvendigvis uttømmende.
20. Flere av kravene er minimums- eller maksimumskrav. Videre vil det være forhold som er mer skjønnsmessige og som vil kunne vekke andre momenter skjerpene eller formildende i kommunens saksbehandling.
21. Dersom eiendommen er ervervet alene for å drive utleievirksomhet vil dette kunne vektas skjerpene sammenlignet med en eiendom der eier bor i huset selv og kun leier ut en mindre del av eiendommen.

#### Saksbehandling:

22. Denne listen av momenter er ment som et saksbehandlingsverktøy for å sikre at alle saker behandles likt. Vurdering er underlagt kommunalt skjønn etter hva den til alle tider finner for forsvarlig utnyttelse av boligmassen, jf. PBL. § 31-6.

### § 9-3.4 Utnyttelsesgrad for boligområder med regulert U-grad

- a) Der utnyttelsesgrad for eldre regulerte boligområder med frittliggende småhusbebyggelse i gjeldende reguleringsplan skal beregnes etter U-grad, erstattes denne utnyttelsesgraden med  $\%BYA=25\%$  av tomtearealet.
- b) Den faktiske grad av utnytting på den enkelte eiendom skal ikke skille seg vesentlig fra faktisk grad av utnytting på tilstøtende eiendommer, og i strøket for øvrig.
- c) I beregningen av  $\% BYA$  skal krav til antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsbestemmelser i § 6.4. I beregningen av  $\%BYA$  skal krav til antall biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/ carport, medtas med 18 m<sup>2</sup> pr plass.

### § 9-4 Fritidsbebyggelse

Tiltak som er i samsvar med bestemmelsene a)-l) nedenfor kan tillates uten at det er plankrav (krav om reguleringsplan), jf. unntak fra plankravet i § 2-2 b).

- a) På hver fritidseiendom kan det tillates en hytte med én bruksenhet. I tillegg kan det tillates inntil et uthus og et annekst på inntil 20 m<sup>2</sup> (BYA) hver. Det tillates ikke etablering av nye naust.
- b) Samlet bebygd areal (BYA) for bebyggelse på fritidseiendom i 100 meters-beltet skal ikke overskride 90 m<sup>2</sup>. Samlet bebygd areal (BYA) for bebyggelse på fritidseiendom utenfor 100-metersbeltet skal ikke overskride 120 m<sup>2</sup>. Terrasse skal ikke medregnes i

ved beregning av bebyggd areal selv om terrassen ligger mer enn 50 cm over terreng.

- c) Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, og gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3 meter og 5 meter målt fra planert terreng.
- d) Tilbygg på bebyggelse i 100 meters-beltet tillates ikke etablert nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen. Maksimal fasadelengde for fasader uten sprang som er eksponert mot vannet eller i landskapsbildet er 10 meter. Med sprang i fasaden kan det tillates fasadelengde inntil 12 meter.
- e) På fritidseiendommer i 100 meters-beltet skal samlet areal for terrasser og verandaer ikke overstige 20 m<sup>2</sup>. På eiendommer utenfor 100 meters-beltet skal samlet areal for terrasser og verandaer ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.
- f) Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget, og høye grunnmurer skal unngås. Bebyggelsen skal utformes slik at den eksponeres minst mulig, og dette hensynet skal også ivaretas ved material- og fargevalg. Det skal benyttes harmoniske og naturtilpassede farger ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer, og det tillates ikke bruk av signalfarger. Det tillates ikke bruk av blanke og skinnende materialer på tak og fasader.
- g) Oppføring av gjerder og innhegning av fritidseiendommer er normalt ikke tillatt. I områder med beiting kan det tillates inngjerding av inntil 350 m<sup>2</sup> av eiendommen.
- h) Frittstående lampepunkter tillates ikke. Øvrig belysning skal ikke være blendende og ha en avdempet fremtoning.
- i) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser eller gangstier. Vedlikehold av eksisterende veier og stier kan tillates dersom det benyttes stedegne masser.
- j) Toalettløsning skal omsøkes, og kan være utedo som er plassert og utført hygienisk betryggende, biologisk toalett eller lignende løsninger. Utedo kan ikke plasseres i nærheten av resipienter (bekker, tjern el.) eller drikkevannskilder. Utedo skal kunne driftes og tømmes uten fare for forurensning av nærliggende drikkevannskilder eller resipient
- k) Innlegging av vann tillates ikke med mindre det foreligger utslippstillatelse, eller at eiendommen tilkobles offentlig vann og avløpsnett. Punktutslipp av gråvann fra hytter uten innlagt vann, krever godkjent renseløsning (utslippstillatelse).
- l) Det tillates ikke fradeling av ny tomt til ny hytte. Det er tillatt å fradele tomt til festeeiendommer med eksisterende hytte, men strandlinjen tillates ikke fradelt.

Retningslinjer for fritidsbebyggelse ved setermiljø:

1. Ved utbygging av ny fritidsbebyggelse som grenser inntil setermiljøer skal det tas særlige hensyn til landskaps- og kulturlandskapsmiljø.
2. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap.
3. Bygninger skal utformes slik at de tar hensyn til setermiljøet gjennom valg av volum, farge og materialbruk.

Retningslinjer for lavstandard hytteområder:

1. Lavstandard hytteområder er området der bebyggelsen er uten innlagt vann og strøm.
2. Terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig og bør begrenses til det som er nødvendig for plassering av bebyggelse og biloppstillingsplass.

3. Maksimal høyde for bygninger er 5,0 meter.
4. Tillatt bebygd areal (BYA) på hver tomt skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup>.
5. Toalettløsning skal omsøkes, og kan være utedo som er plassert og utført hygienisk betryggende, biologisk toalett eller lignende løsninger. Utedo kan ikke plasseres i nærheten av resipienter (bekker, tjern el.) eller drikkevannskilder. Utedo skal kunne driftes og tømmes uten fare for forurensning av nærliggende drikkevannskilder eller resipient.
6. Punktutslipp av gråvann fra hytter uten innlagt vann, krever godkjent renseløsning (utslippstillatelse).
7. Maksimalt areal for inngjerding av tomta skal være 350 m<sup>2</sup> (eventuelle terrasser eller inngjerdete plattinger inngår i beregningsgrunnlaget).
8. Det bør tilrettelegges for trinnfri adkomst til bebyggelsen.

Retningslinjer for ivaretagelse av hensyn til landbruksnæring i hytteområder:

1. Utbygger må søke og avklare forhold til eventuelle beiterettigheter.
2. Ved plassering av hytter i utmarka skal punkt a) –d) vurderes og søkes tas hensyn til:
  - a) Interesserte hytteeiere må bli gjort oppmerksom på, før bygging skjer, at de er i et område med beitedyr, enten det er tale om lovfestet beiterett eller streifbeiting. Av dette følger at de må tolerere beitingen og innrette seg som en følge av denne.
  - b) Hytteeiere som ønsker et fysisk skille mellom beitedyr og hytte må gis anledning til å sette opp gjerde og være ansvarlig for et framtidig forsvarlig vedlikehold av det. Av hensyn til dyrevelferd bør gjerdet være satt opp av trematerialer, og ikke i noen form for trådgjerde.
  - c) Nødvendigheten av overholdelse av båndtvang for hunder og påminnelse om bufeloven påpekes i forhold til retningslinjene for hyttebygging.
  - d) Ved utstikking av tomter må det tas hensyn til at naturlige rekser og gjennomgangsveger i feltet ikke blir stengt eller bebygd.

## § 9-5 Sentrumsformål

### § 9-5.1 Gjøvik sentrum

- a) Innenfor sentrumsformålet som er indre sentrumssone tillates bolig, forretning, kjøpesenter, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, kulturvirksomhet, og grønnstruktur. Plass- og transportkrevende varehandel er ikke tillatt.
- b) For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor et kvartal undergis felles reguleringsplan. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler.  
  
I tilfeller der det foreligger egnet reguleringsplan av nyere dato for hele eller deler av kvartalet kan det gjøres unntak fra krav om felles plan for hele kvartalet.
- c) I områder vist som sentrumsformål skal det være publikumsrettede funksjoner på bakkeplan som skal bidra til at sentrum får et urbant preg.
- d) Bygninger med publikumsrettede funksjoner i første etasje skal ha fasader og innganger som bevisst henvender seg til de uteområder de skal samspille med.
- e) Kommunen kan tillate lager for felles distribusjon av varer fra flere forretninger.

Retningslinjer for Gjøvik sentrum:

1. Gjøvik er et regionalt senter, og regionale funksjoner og virksomheter som betjener et regionalt omland bør lokaliseres i Gjøvik sentrum.
2. For Gjøvik sentrum skal § 7-3 om byform ligge til grunn i tillegg til denne bestemmelsen.
3. Gjennom reguleringsplan og ved søknad om tiltak kan kommunen tillate boliger på bakkeplan på de steder hvor fasaden ligger ut mot sidegater som har preg av å være boliggate.
4. Kultur-rettet virksomhet, kontor og kompetansebedrifter bør lokaliseres til sentrum.

### § 9-5.2 Bydelssenter og lokalsenter

- a) Innenfor bydelssentrene og lokalsenter tillates bolig, forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning, lett næringsvirksomhet og grønnstruktur. Forretning er begrenset til inntil 3000 m<sup>2</sup>, jf. § 7-10.3 c).
- b) Plass- og transportkrevende varehandel er ikke tillatt.
- c) Det skal tilstrebes en urban struktur gjennom hensiktsmessig plassering av bygg, torg, parkering og kjøreareal.
- d) Ved planlegging av nye tiltak skal størrelse, form og plassering bidra til å skape gode uterom, torg og møteplasser som skaper intimitet og trygghet.
- e) Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
- f) Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
- g) Kjøreareal og gang- og sykkelareal skal separeres, slik at alle gang- og sykkelarealer er sikret. Det skal være trafiksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger til parkering.
- h) Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.
- i) Logistikk for varetransport skal samordnes.

#### Retningslinjer for bydelssentre og lokalsenter:

1. Bydelssenter og lokalsenter skal dekke bydelen og lokalområdet sitt behov for daglig handel og tjenester. Dagligvare samt annen handel, service og tjenesteyting som fremmer sykkel og gange i hverdagen bør lokaliseres her. Dette kan være kafé/ bakeri, post, apotek, frisør, kultur- og fritidstilbud, lege og helsetjenester.
2. Barnehage, skole, bo- og omsorgssenter bør lokaliseres i eller i tilknytning til bydelssenter og lokalsenter.
3. Hvert bydelssenter og lokalsenter bør ha et torg som fungerer som et felles areal tilrettelagt som møte- og oppholdsplass. Torget skal ha gode solforhold, trafiksikker adkomst, og være adskilt fra kjøre- og parkeringsareal.

### § 9-5.3 Nærsenter

- a) Innenfor nærsenter tillates forretning, tjenesteyting og næring som dekker nærområdet sitt behov for daglig handel og tjenester. I tillegg kan det tillates boliger. Forretning er begrenset til 1500 m<sup>2</sup>, jf. § 7-10.3 c).
- b) Ved planlegging av nye tiltak skal størrelse, form og plassering bidra til å skape gode uterom, torg og møteplasser som skaper intimitet og trygghet.
- c) Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
- d) Kjøreareal og gang- og sykkelareal skal separeres, slik at alle gang- og sykkelarealer er sikret. Det skal være trafiksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger

til parkering.

## § 9-6 Forretninger

- a) Innenfor forretningsformål tillates plass- og transportkrevende varehandel, jf. definisjon i § 7-10.
- b) Innenfor forretningsformål i bestemmelsesområde på Kallerud og Amsrudsvegen 2-4 er det i tillegg tillatt med storvarehandel slik det er definert i § 7-10.
- c) Etablering av annen detaljvarehandel er ikke tillatt. Videreføring av tidligere godkjent annen detaljvarehandel er tillatt. Kommunen kan godkjenne etablering av dagligvareforretning dersom § 7-10.3 b) blir ivarettatt.
- d) Kommunen kan tillate lager for felles distribusjon av varer fra flere forretninger.

## § 9-7 Offentlig eller privat tjenesteyting

I områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det tillates tiltak som barnehage, skole, institusjon, omsorgsboliger, helsetjenester, sykehus, kulturtilbud, museum, kirke, forsamlingslokaler, administrasjon, kommunaltekniske anlegg.

## § 9-8 Fritids- og turistformål

- a) Områder for fritids- og turistformål omfatter campingplasser. Arealbruken innenfor områdene skal avklares gjennom reguleringsplan.
- b) Innenfor felt FT1 Bråstadvika tillates campingplass. Jordlovens § 12 skal fortsatt gjelde for området. Møtjordlaget skal håndteres i samsvar med § 7-1. Innenfor området kan kommunen tillate teltplass, oppstillingsplasser for campingvogner og bobiler. Ved planlegging av området skal det legges vekt på plangrep som gjør det enkelt å tilbakeføre området til landbruksområde dersom campingvirksomheten blir avsluttet. Arealet skal tilbakeføres til landbruksområde med dyrket mark dersom campingsvirksomheten blir avsluttet. Det er ikke tillatt med permanente konstruksjoner og installasjoner som for eksempel «spikertelt» og servicebygg innenfor arealet som er omdisponert fra dyrket mark. Nødvendige tekniske installasjoner som f.eks. fremføring av strøm er tillatt. Området skal ha en høy utnyttelse basert på campingtilbud for korttidsbesøkende.

Retningslinjer for fritids- og turistformål:

### 1. Branntekniske krav til campingplasser:

- a. Minsteavstand mellom campingenheter med fortelt, terrasser, levegger og andre campingenheter skal være minimum 3 meter.
- b. Mellom byggverk (spikertelt) og annet byggverk skal det være minimum 8 meter.
- c. Byggverk skal ha utstyr for deteksjon av brann (røykvarsler, brannalarm) og tilstrekkelig godkjent slukkeutstyr.
- d. For å hindre brannspredning og sikre fremkommelighet for brannvesenet så skal campingplasser deles opp i parseller med grunnareal inntil 1200 m<sup>2</sup>. Mellom parsellene skal det være minimum 8 meter.

### 2. For øvrig skal det legges vekt på følgende forhold:

- a. Byggverk som settes opp i tilknytning til campingvogn skal ikke hindre andre gjesters frie passasje gjennom området.
- b. Campingvognas drag må ikke innebygges i fortelt eller terrasse.
- c. Regler for fortelt, spikertelt, terrasser og lignende skal fastsettes i reguleringsplan for de enkelte områdene.

## § 9-9 Råstoffutvinning

- a) Det skal foreligge godkjent reguleringsplan for utvidelser av eksisterende områder og tidligere omdisponerte områder for råstoffutvinning for kommersiell drift.
- b) Reguleringsplan skal vise omfang, terrengtilpasning og avslutning med plan for istandsetting og etterbruk.

### Retningslinjer for råstoffutvinning

1. Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse gitt av Direktoratet for mineralforvaltning etter loven.
2. Uttak av over 10.000 m<sup>3</sup> masse er omfattet av konsesjonsplikt etter mineralloven § 43.
3. Uttak av over 500 m<sup>3</sup> masse er meldepliktig etter mineralloven § 42.

## § 9-10 Næringsbebyggelse

- a) Innenfor formålet tillates håndverk, industri, kontor, lager, logistikk, produksjon, og verksted.
- b) Innenfor næringsformål på Honne, Hovdetoppen, Hovdetun og Osbakken tillates hotell/overnatting. Detaljerte føringer for arealbruken på Hovdetoppen skal avklares gjennom detaljreguleringsplan for selve toppområdet.
- c) Nye bygg skal plasseres slik at en høyere utnyttelse er mulig ved fremtidig fortetting.
- d) Utelagring av materialer, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene blir skjermet med vegetasjon, gjerde, overdekning med tak eller lignende. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og være gjennomført samtidig med bebyggelsen.
- e) Kommunen kan godkjenne plasthaller i næringsområder under forutsetning av at tiltaket ikke er til sjenanse for omgivelsene. Kommunen kan kreve kompensierende tiltak som demper inntrykket av konstruksjonen mot omgivelsene, som f.eks. vegetasjonsskjerm. Det er ikke tillatt med plasthaller som blir uheldig eksponert i landskapet/bybildet, ligger i sentrumsområder, eller er til vesentlig ulempe for nabo/gjenboer.
- f) Innenfor næringsområde N6 Bukta på Biri skal det gjennom reguleringsplan sikres nødvendig areal til småbåthavn. Videreføring av eksisterende plassering eller eventuell flytting skal avklares i reguleringsprosess i dialog med båtforeningen. I tillegg skal det avsettes areal til tursti langs Mjøsa igjennom området med tilhørende grønnstruktur med plass til vegetasjonsbelte.

### Retningslinjer for næringsbebyggelse:

1. Det bør legges til rette for næringsklynger som har positive ringvirkninger for den enkelte virksomhet.
2. Det bør legges til rette for at flere virksomheter innenfor samme område løser logistikk og parkering i fellesskap.
3. Kontorarbeidsplasser bør i størst mulig grad lokaliseres i sentrum, og alternativt i områder med god kollektivdekning.
4. Kommunen kan vurdere å tillate handel i tilknytning til næringsvirksomhet. Dette kan skje gjennom reguleringsplan eller dispensasjon, under forutsetning av at handelen er i

begrenset omfang og når handelen er en klart underordnet del av bedriften sin virksomhet.

### § 9-11 Idrettsanlegg

Innenfor områdene tillates bygg, anlegg og traseer knyttet til idrettsanlegget og friluftsliv.

### § 9-12 Grav og urnelund

Det tillates ikke ny bebyggelse på grav- og urnelunder utover tiltak som er i samsvar med formålet. I de tilfellene kirken ligger innenfor formålet er det tillatt med tiltak på kirken og tilhørende bebyggelse.

### § 9-13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- For områder med kombinerte bebyggelses- og anleggsformål gjelder bestemmelsene for aktuelle arealformål. I egenskapene for formålene i plankartet er det angitt hvilke formål som inngår i det kombinerte formålet.
- Innenfor områder med kombinert formål forretning og næring, er forretningsformålet begrenset til plass- og transportkrevende varehandel slik det er definert i § 7-10.
- Innenfor område K2 Vismunda og K4 Sæmbshagen skal mineralressursene tas ut før områdene blir tatt i bruk til næringsformål.

### § 9-14 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - bybebyggelse

- Områder for bybebyggelse er ytre sentrumssone, og omkranser sentrumsformålet i Gjøvik sentrum.
- For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor et kvartal undergis felles reguleringsplan. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler.  
  
I tilfeller der det foreligger egnet reguleringsplan av nyere dato for hele eller deler av kvartalet kan det gjøres unntak fra krav om felles plan for hele kvartalet.
- Innenfor formålet kan det tillates bolig, dagligvareforretning inntil 1500 m<sup>2</sup> og andre støksbaserte forretninger, kontor, bevertning, tjenesteyting, kulturvirksomhet, og grønstruktur.
- Byrom i byutviklingsområdene på Huntonstranda og Mjøsstranda skal lokaliseres og utformes slik at de får godt lokalklima, gode solforhold og lavt støynivå. Nye byrom skal fortrinnsvis etableres for å ivareta visuelle forbindelser i bystrukturen og gangforbindelser for myke trafikanter.

Retningslinjer for bybebyggelse:

- For områdene angitt med formål bybebyggelse skal § 7.3 om byform ligge til grunn i tillegg til innholdet i denne bestemmelsen.

### § 9-15 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – kommunaltekniske anlegg






- Innenfor formålet tillates kommunaltekniske anlegg som renseanlegg, pumpestasjon,

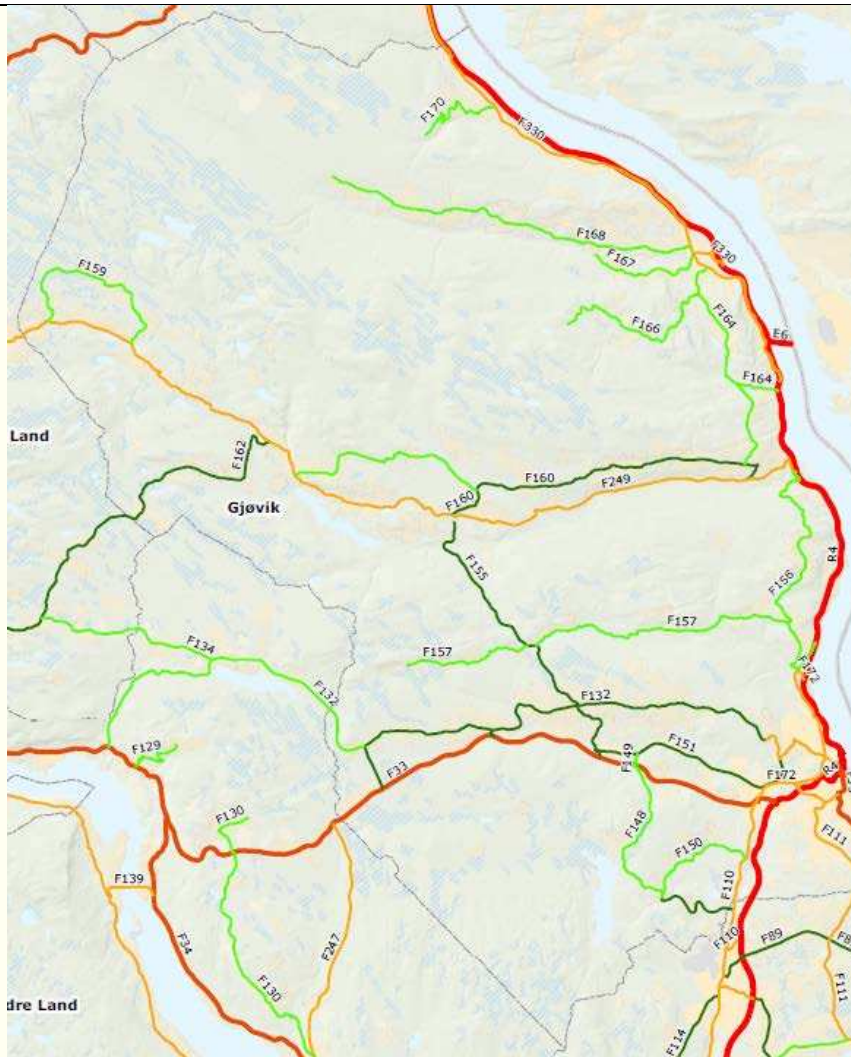
## KAP. 10 SAMFERDSELSANLEGG

(PBL § 11-10 nr 4)

### § 10-1 Holdningsklasser for avkjørsler til veg

- a) Etablering av nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende fra fylkes- eller riksveger skal dersom ikke avkjørsler er hjemlet i reguleringsplan, vurderes i henhold til holdningsklasser vist på plankartet.
- b) Holdningsklasser for avkjørsler for riks- og fylkesveger har følgende kategorier, jf. Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveger, vedtatt 11.12.2012.

Funksjonsklasse	Fargekode i kart	Holdningsklasse avkjørsler
A – Nasjonal hovedveg	 A	Meget streng holdning
B – Regional hovedveg	 B	Streng holdning
C – Lokal hovedveg	 C	Streng holdning
D – Lokal samleveg	 D	Mindre streng holdning
E – Lokal atkomstveg	 E	Lite streng holdning



#### Meget streng holdning

1. Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
2. Gardsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. For vegar hvor det er særskilt vedtak om avkjørselsfri veg kan slik tillatelse ikke gis.
3. Driftsavkjørsler kan i særlige tilfeller tillates fra avkjørselsfri veg.
4. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler –utenom primærnærings som er bundet til arealene –tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.

#### Streng holdning

1. Antall avkjørsler til vegene må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
2. Gardsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller de tekniske krav.
3. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven som godkjenner slik løsning. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
4. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være ett visst antall brukere av avkjørselen fra før.

#### Mindre streng holdning

1. Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
2. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
3. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.

#### Lite streng holdning

1. Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

### § 10-2 Hovednett for sykkel

- a) Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med plan for hovednett for sykkel.
- b) Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovednettet.
- c) Hovednettet for sykkel skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, atskilt fra gangtrafikk.

### § 10-3 Gang og sykkelveg

- a) Bestemmelsen gjelder for linjesymbol for fremtidig gang- og sykkelveg i plankartet.
- b) Løsning på de ulike strekningene skal avklares gjennom reguleringsplan, alternativt gjennom byggeplan for strekninger som ikke utløser krav om reguleringsplan jf. § 2-2 j).
- c) Prioritert løsning er separat gang- og sykkelveg. Fortau kan tillates på enkelte strekninger der det er areal- og terrengmessige forhold som tilsier at det ikke er mulig å realisere separat gang- og sykkelveg. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger.

## KAP. 11 GRØNNSTRUKTUR

(PBL § 11-9 nr 6)

### § 11-1 Grønnstruktur (G)

#### § 11-1.1 Grøntkorridorer mellom tettbebyggelse og natur- og friområder

- a) Grøntkorridorer som binder sammen tettbebyggelse i sentrumsnære områder og natur- og friområder er avsatt som grønnstruktur eller som landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF-formål). Områder for grønnstruktur er i hovedsak offentlige områder og skal bevares som viktige forbindelseslinjer for friluftsliv og som trekkveier for vilt og som leveområder for planter og dyr.
- b) Turstier og skiløyper skal sikres mot inngrep og nedbygging, og det skal i tillegg tilrettelegges for bedre turmuligheter.
- c) Områdene skal fungere som vegetasjonsbelte. Flatehogst skal unngås. Tynning eller plukkhogst skal være hovedformen for skjøtsel. Enkelte steder vil gruppehogst eller småflatehogst være nødvendig for etablering av ny vegetasjon.

## § 11-1.2 Grønnstruktur i strandsonen langs Mjøsa

- a) Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv er tillatt uten reguleringsplan dersom tiltak ikke kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. PBL § 12-1.
- b) Områdene skal fungere som vegetasjonsbelte, og kan beplantes med flere arter av trær av ulik størrelse. Det tillates ikke flatehogst av områdene, men det er tillatt med skjøtsel i form av tynning av vegetasjonen.
- c) Naturtyper preget av arter som gulveis, vårkål, marianøkleblom skal bevares i så stor grad som mulig. Skjøtsel skal skje på en slik måte at vekstvilkårene for artene sikres og forbedres.
- d) I vegetasjonsbeltet langs Mjøsa er det viktig med skjøtsel av vegetasjonen slik at blomsterartene får tilstrekkelig lys. Skjøtselen skal bære preg av tynning, og det skal ikke forekomme flatehogst.
- e) Større furutrær langs Mjøsa (mjøsfuru) skal så langt som mulig bevares som viktige natur- og landskapselement.
- f) Ved fremføring av tursti i gjennom områdene skal det tas spesielt hensyn til naturmiljøet og hekkeplassene til fugler.

## § 11-2 Naturområde

- a) Naturtyper som er registrert som svært viktige (A) for biologisk mangfold og som ikke er vernet etter Naturvernloven er avsatt som naturområder. Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med flatehogst eller drenering/ grøfting.
- b) Skjøtsel skal skje i samsvar med råd som framgår av registrering i Naturbasen.

## § 11-3 Friområde (F)

- a) Områder for friluftsliv, lek og aktiviteter for allmennheten er avsatt som offentlige friområder. Ved opparbeidelse av friområder skal det legges vekt på å skape vakre, tilgjengelige, oversiktlige og trygge uterom.
- b) Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv er tillatt uten reguleringsplan dersom tiltak ikke kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. PBL § 12-1.
- c) Før tillatelse kan gis skal det foreligge en helhetlig utomhusplan for bruk av det enkelte friområde.
- d) Friområder kan beplantes med blomster, trær og gress. Bruk av giftige planter og pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel, skal unngås/ begrenses.
- e) Det tillates endringer av terrenget for å bedre allmennhetens fremkommelighet, skape uterom og tilrettelegge aktivitetsområder.
- f) I friområder langs Mjøsa og andre vann kan det tillates tiltak som fremmer områdets bruk som friområde. Dette gjelder tiltak som for eksempel lekeplass, badebasseng, baderamper, toaletter, belysning, avfallsbeholdere, sykkelparkering, sittegrupper, benker, grillplass, balløkke/ skøytebane, sandvolleyballbane, fiskebrygge og bocciabane.
- g) Områdene skal fungere som vegetasjonsbelte, og kan beplantes med flere arter av trær av ulik størrelse. Flatehogst skal unngås, tynning eller plukkhogst skal være hovedformen for skjøtsel. Enkelte steder vil gruppehogst eller småflatehogst være nødvendig for etablering av ny vegetasjon.

## § 11-4 Parkområder i sentrum (P)

Mindre tiltak som er i samsvar med parkformålet er tillatt uten reguleringsplan, dersom tiltaket ikke kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

## KAP. 12 FORSVARET

(PBL § 11-10 nr 5)

### § 12-1 Område for Forsvaret

- a) Område er avsatt til militært anlegg.
- b) Forsvaret selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg, jf. PBL § 20-4.

## KAP. 13 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

(PBL § 11-11 nr 1 og nr 2)

### § 13-1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

- a) Det er bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg er det lov å gjennomføre tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Veileder H2401 Garden som ressurs skal være veiledende for hva som kan tillates i form av landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.
- b) Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk, jf. § 7-2. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde.
- c) Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.
- d) Ny landbruksbebyggelse skal være tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i forhold til materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering.
- e) Kommunen kan tillate bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket. Kårboligen skal underordne seg våningshuset i størrelse, og harmonere i forhold til stil og uttrykk. Kårbolig skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til tunet, og kan ikke plasseres på dyrket mark.
- f) Maksimal mønehøyde på driftsbygg skal ikke overstige 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Driftsbygninger skal ha saltak.
- g) Det er tillatt med en garasje på eiendommen, og den skal ha en naturlig tilknytning til eksisterende våningshus.

Dispensasjonspraksis i LNF-områder:

I LNF-områdene er nødvendige bygge- og anleggstiltak for drift av næringsmessig landbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i tråd med planen. Tiltak som ikke er i tråd med dette, kan bare godkjennes gjennom dispensasjon, endring av planen eller utarbeidelse av reguleringsplan.

Ved behandling av søknad om dispensasjon fra arealbruken i LNF-områder med sikte på etablering av spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse som ikke gjelder stedbunden næring, skal følgende forhold vurderes, og eventuelt godkjennes av særlovsmyndighet:

- drikkevannsforsyning
- avløpsforhold
- jord- og skogbruksfaglige forhold
- naturmangfold
- trafikksikkerhet m.h.t. avkjørsel, trygg skoleveg (gjelder kun boligetablering)
- gode lekemuligheter (gjelder kun boligetablering).
- kulturminnevern; Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles
- god byggeskikk
- tilpasning til kultur- og naturlandskap
- eventuelle andre forhold som angår helse og miljø (f.eks. støy, elektromagnetisme)

Kommunen kan ved behandling av søknader kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte hensyn er ivarettatt.

Søknader om fradeling som krever dispensasjon fra arealbruken gitt i denne kommuneplanen, kan bli behandlet positivt når følgende kriterier er oppfylt:

- det omsøkte området har liten landbruksmessig verdi, inklusive beitehensyn
- tomten har tilfredsstillende vann- og avløpsløsning, forurensningsfare må unngås
- boligetablering nær støyende eller forurensende virksomhet må unngås
- boligetablering langt utenfor allfarveg eller i hytteområder må unngås
- utbyggingen må ta hensyn til kulturminner, særlig verdifulle kulturlandskap og nærområdet til vassdrag
- nær byen og tettstedene skal holdningen til spredt utbygging være streng
- tomtene må ha tilfredsstillende avkjørsel og trafikkløsninger
- fritidsbebyggelse nær boliger bør unngås
- føringer i de langsiktige arealstrategiene og i relevante planbestemmelser for øvrig er ivarettatt.

I de tilfellene det blir innvilget dispensasjon for fradeling av tomter skal det så langt det er nødvendig settes vilkår i vedtaket. Vilkårene kan være førende for utformingen av byggetiltaket, og det kan være aktuelt å gjøre enkelte bestemmelser i kommuneplanen gjeldende for tiltaket. Dette gjelder spesielt utnyttelsesgrad, byggehøyder, og utforming av bebyggelse.

For behandling av søknader i forbindelse med etablering av spredt fritidsbebyggelse, vises det til bestemmelsene om Fritidsbebyggelse med tilhørende retningslinjer.

Retningslinje for dispensasjon til fradeling av tun for salg av landbrukseiendom

1. Når bebyggd landbrukseiendom kjøpes som tilleggsarealer til annen landbrukseiendom, kan fradeling av det innkjøpte tunet tillates, da dette er i tråd med nasjonal landbrukspolitik og etablert praksis.
2. Landbruksfaglig vurdering etter jordloven skal være retningsgivende for behandlingen etter plan og bygningsloven.

## § 13-2 Spredt boligbebyggelse i LNF-område

- a) Områder hvor spredt boligbebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader er avsatt som områder for spredt boligbebyggelse i LNF-område i plankartet.
- b) I områder med mulighet for fradeling av flere tomter skal det utarbeides en tomtedelingsplan for det enkelte området som er avsatt til spredt boligbebyggelse i LNF-område. Det er ikke krav om reguleringsplan, jf. § 2-2 c). Tomtedelingsplanen skal

være godkjent av Gjøvik kommune før det kan tillates fradeling av boligtomt. Tomtedelingsplanen skal vise en helhetlig og egnet plassering av alle tomtene, plassering av adkomst og eventuelle vegløsninger. Avkjørselstillatelse skal være dokumentert sammen med tomteplanen, og på samme tidspunkt skal det foreligge tekniske tegninger av eventuell ny adkomstveg.

- c) Bygging skal fortrinnsvis skje på de delene av områdene som er dårligst egna til landbruksdrift, og ikke på dyrka mark.
- d) Det skal tas særlige hensyn til landskaps- og kulturlandskapsmiljø gjennom tilpasning av bygge- og anleggstiltak til terreng og landskap. Utforming av bygninger som volum, farge og materialbruk skal ivareta hensyn til lokal byggeskikk.
- e) Det kan tillates boligtomter med størrelse inntil 2 dekar. Minimumsstørrelse for tomt til enebolig er 600 m<sup>2</sup>, og 1000 m<sup>2</sup> for tomt til tomannsbolig.
- f) For øvrig kan det tillates tiltak innenfor formålet som er i samsvar med § 9-3.1 og § 9-3.2.
- g) For nye bygninger med innlagt vann og som ikke skal tilknyttes offentlig avløpsnett gjelder forskrift om begrensning av forurensning, kap. 12.
- h) Saker som kan komme i berøring med kulturminner skal oversendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for uttalelse.

### § 13-3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-område

#### § 13-3.1 Furuset ved Bråstadvika (LFS2)

Bestemmelsen gjelder for spredt fritidsbebyggelse i avgrenset område på Furuset h gård sør for Bråstadvika (LFS2):

- a) Det tillates ikke fradeling av tomt til fritidsbebyggelse.
- b) Det tillates oppføring av et servicebygg med toalett og dusjfasiliteter med størrelse inntil 25 m<sup>2</sup> BYA. Bygningen skal utformes slik at den tilpasses bygningsmiljøet i området, og plasseres slik at den ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel.
- c) Det tillates vedlikehold av eksisterende fritidsbebyggelse, og det skal legges vekt på å bevare bebyggelsens opprinnelige form og uttrykk.
- d) Det kan tillates to nye utleiehytter innenfor området dersom hensynet til landbruksinteressene og allmennhetens ferdsel langs Mjøsa blir ivaretatt. Det forutsettes godkjenning av en situasjonsplan for området som viser eksisterende og fremtidig bebyggelse, uteoppholdsarealer, sanitærfasiliteter, turveg og biloppstillingsplasser. Disse bygningene kan ha en størrelse inntil 30 m<sup>2</sup> BYA, med maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3 meter og 4 meter. Bygningene skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen i bygningsmiljøet i form og uttrykk, slik at kvalitetene i bygningsmiljøet ivaretas og forsterkes.
- e) Det tillates vedlikehold og riving av eksisterende lagerbygning, men tilbygg er ikke tillatt.
- f) Saker som kan komme i berøring med kulturminner skal oversendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for uttalelse.

#### § 13-3.2 Skonnord i Svertingdal (LFS1)

Bestemmelsen gjelder for spredt fritidsbebyggelse i området Skonnord i Svertingdal (LFS1).

- a) Det tillates ikke fradeling av tomter, jf. Jordloven § 12 om delingsforbud for

landbrukseiendommer. Kontrakter for leie av grunn på mer enn 10 år er konsesjonspliktig.

- b) Skogloven gjelder ikke for området.
- c) Før det kan gis byggetillatelse skal det utarbeides en felles plan som viser en helhetlig plassering av bebyggelse, adkomst og parkering innenfor området. Planen skal godkjennes av Gjøvik kommune.
- d) Det tillates etablert inntil 10 hytter innenfor området.
- e) Saker som kan komme i berøring med kulturminner skal oversendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for uttalelse.

#### Terreng- og landskapshensyn

- f) Skogsdrift skal ivareta hensyn til friluftsliv, skjerming, sol- og utsiktsforhold for fritidsbebyggelsen. Plukkhogst/ fleraldersskogbruk og tynningshogst er tillatt.
- g) Mindre og nødvendige terrenginngrep kan tillates ved plassering av bygg og etablering av tursti og parkeringsplass. Terrenginngrep skal utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.
- h) Bygningskonstruksjoner inklusive fundament skal gi minst mulig terrenginngrep. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan dette skal ivaretas.
- i) Tilsåing av plen tillates ikke.

#### Bebyggelse

- j) Bygningene skal ha en konstruksjon som muliggjør en enkel demontering og flytting.
- k) Hver hytte kan bestå av inntil 3 bygg plassert i en tunløsning med samlet bebygd areal på maks 50 m<sup>2</sup> BYA. Hovedbygning skal ha bebygd på maks 30 m<sup>2</sup> BYA, anneks maks 15 m<sup>2</sup> BYA og uthus maks 5 m<sup>2</sup> BYA. Dersom bebyggelsen oppføres som flere frittstående bygninger, skal disse plasseres med maksimal avstand på 8 meter.
- l) Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en maksimal gesims- og mønehøyde på 2,8 meter og 4,5 meter over gulvplan.
- m) Største tillatte synlige mur- eller pilarhøyde er 30 cm i flatt terreng og 70 cm i skrånende terreng. Støpt grunnmur tillates ikke.
- n) Samlet areal for terrasser skal ikke overstige 16 m<sup>2</sup>. Terrasser skal ligge så lavt som mulig og ikke høyere enn 50 cm over terreng. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser.
- o) Tak og fasader skal ha mørke og matte farger. Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling.
- p) Det er ikke tillatt å gjerde inn tomte, og flaggstang tillates ikke.

#### Vann, avløp og renovasjon

- q) Det er ikke tillatt å legge vann inn i hyttene.
- r) Det tillates etablering av felles vannpost.
- s) Toalettløsning skal omsøkes, og kan være utedo som er plassert og utført hygienisk betryggende, biologisk toalett eller lignende løsninger. Utedo kan ikke plasseres i nærheten av resipienter (bekker, tjern el.) eller drikkevannskilder. Utedo skal kunne driftes og tømmes uten fare for forurensning av nærliggende drikkevannskilder eller resipient.
- t) Punktutslipp av gråvann fra hytter uten innlagt vann, krever godkjent renseløsning (utslippstillatelse).
- u) Renovasjonscontainere i Shertingdal sentrum kan benyttes etter avtale med Gjøvik kommune.

#### Parkering

- v) Det skal etableres felles parkeringsplass nordøst i planområdet langs den eksisterende setervegen. Det tillates maks 1 biloppstillingsplass pr hytte på felles parkeringsplass. Det tillates ikke biloppstillingsplass ved den enkelte hytte.

Det kan tillates etablering av nettstasjoner i LNF-områder.

## KAP. 14 BRUK OG VERN AV VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

(PBL § 11-11 nr 3 og § 11-9 nr 5 og 6)

### § 14-1 Generelt om vannforekomster

- a) Tiltak som forutsetter arealbruksendringer, senkning, utfylling eller andre vesentlige inngrep i vassdrag skal ha hjemmel i reguleringsplan. Elver og bekker skal ikke lukkes.
- b) I planer og tiltak som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal det vurderes, og eventuelt kreves, at vassdraget skal gjenåpnes og restaureres.
- c) Allmennhetens tilgang til vassdrag skal tillegges stor vekt.

### § 14-2 Generelt for enkelt- og fellesbrygger, båtopplag, bøyer og moringer

- a) Nye brygger og moloer, med unntak av offentlige fiskebrygger, tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn..
- b) Vesentlig endring av eksisterende lovlig oppførte brygger og moloer er ikke tillatt. Hvorvidt en utvidelse / endring er vesentlig skal vurderes ut fra:
  - omfanget/ størrelsen av tiltaket i seg selv.
  - omfanget/ størrelsen av tiltaket i forhold til eksisterende bebyggelse/ anlegg.
  - tiltakets virkning i forhold til de hensyn som plan- og bygningsloven og planbestemmelsen skal ivareta.
- c) Utbedring og mindre vesentlige endringer av lovlig etablerte brygger og moloer på grunn av dårlig tilstand eller naturskader kan tillates under forutsetning av at anleggene blir tilpasset stedlige forhold og topografi. Endring av molo til brygge er en vesentlig endring.
- d) Enkeltbrygger skal utformes som utstikkere, med maksimal bredde på 1,5 meter og lengde som er avpasset dybdeforholdene og ikke overstiger 10 meter. På grunn av stabilitetshensyn kan det tillates flytebrygger med en bredde på inntil 2,2 meter. Brygger skal være horisontale og uten avtrapping, og det tillates ikke rekkverk. Brygger skal ha høydemessig tilpasses vannstanden i Mjøsa, og en høyde tilnærmet lik kote 123,72 moh (NN2000). Brygger skal være utført i treverk eller naturstein, være dimensjonert for aktuell belastning og oppdrift ved flom. Flytebrygger kan tillates dersom forholdene på stedet vanskeliggjør andre løsninger. Det tillates ikke etablering av plattinger i forbindelse med brygger, og brygger skal ikke være utformet slik at de fungerer som uteplasser.
- e) Lovlig etablert enkeltbrygge kan tillates endret til fellesbrygge dersom følgende krav er oppfylt:
  - Endringen fører til en bedret situasjon for allmennheten gjennom for eksempel redusert omfang/ inngrep og samling av flere enkeltbrygger til en fellesbrygge.
  - Mudring er ikke nødvendig.
  - Båtplassene skal tilhøre ulike båteiere.
  - Det foreligger tilfredsstillende parkeringsdekning i nærheten.
  - Fellesbrygge kan inneholde maksimalt 8 båtplasser for landstedbåt av normal

størrelse.

Retningslinje for dispensasjonspraksis for brygger:

Ved behandling av søknad om dispensasjon for enkeltbrygger som er ulovlig etablert skal det tas utgangspunkt i bestemmelsene i denne planen. Tidspunktet hvor bryggen er etablert kan tillegges vekt i vurderingen av om det skal innvilges dispensasjon. Etablert praksis er at det kan innvilges dispensasjon for brygger som det er dokumentasjon på at er etablert før 1990. Ved en eventuell innvilgelse av dispensasjon bør det settes vilkår som sikrer at bryggen utformes i henhold til bestemmelse § 14-2 d).

#### § 14-3 Småbåthavn

- a) Innenfor områdene tillates felles bryggeanlegg, nødvendige moloer, mudringstiltak og tømmeasjon for septikk.
- b) Innenfor Sl Råmbekkvika skal det benyttes rene masser i utfyllingen i Mjøsa. Tiltaket må ivareta VA-infrastruktur i Mjøsa, og utfyllingen på planlegges og utføres slik at ledningsnettets ikke blir skadet.

#### § 14-4 Fiske

Innenfor områdene tillates notdrag, garnplasser og fiskebrygge, og det tillates ikke tiltak som er til ulempe for fiskeinteressene.

#### § 14-5 Naturområde

- a) Områdene som er avsatt til naturområde skal være inngrepsfrie soner hvor naturmiljøet skal bevares. Det kan tillates tiltak som legger til rette for å opprettholde og forbedre forholdene for fisken. Slik tilrettelegging kan for eksempel være etablering av terskler og kulper, utlegging av store steiner, buner og gytegrus, jf. tiltaksplan for vannområde Hunnselva.
- b) Mudring og etablering av kunstige sandstrender er ikke tillatt.

#### § 14-6 Friluftsområde

- a) Innenfor områdene tillates mudring og tilføring av sand så fremt det fremmer friluftinteressene. Sanden skal være fast å gå på i vannet, og skal ha lavt innhold av svevepartikler.
- b) Etablering av badebrygge, stupetårn, baderampe med universell utforming, fiskebrygge, og vannsklie er tillatt.
- c) Utsetting av moringer for sikring av badeplass med badebøyer er tillatt.
- d) Det er ikke tillatt med tiltak som er til hinder for allmennhetens friluftsliv, og det skal være åpent for fri ferdsel og fiske.

---

## DEL III: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

---

### KAP. 15 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER

(PBL § 11-8 a)

#### § 15-1 Støysoner

- a) Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/ 2016) skal ligge til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød sone.
- b) Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinje T-1442/ 2016.
- c) Støyfølsomme tiltak skal håndteres i samsvar med støybestemmelsene i § 7-1.1.

Retningslinje for støysoner:

1. Støysonen gir en indikasjon på støynivået i framskrevet prognosesituasjon. Ved behov for detaljerte støydata må dette fremskaffes i egne støyutredninger for den konkrete planen eller tiltaket.

#### § 15-2 Faresone for flom

##### § 15-2.1 Flomsone langs Mjøsa

Innenfor fareområdet (H320\_1) skal bygninger, installasjoner og anlegg i sikkerhetsklasse F2 (200- årsflom) planlegges og utformes slik at de kan tåle en 200-års flom pluss sikkerhetsmargin uten vesentlige skader, dvs. en vannstand i Mjøsa på 8,73 meter, tilsvarende 126,62 m.o.h (NN2000) pluss 0,5 meter sikkerhetsmargin. Tiltak må etableres over disse høydene, og/ eller gjennom alternative løsninger som også kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med sikkerhetsklassene mot flom i byggeteknisk forskrift. Dette skal være dokumentert i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

##### § 15-2.2 Flomsone langs Hunnselva

- a) Innenfor fareområdet (H320\_1) langs Hunnselva skal bygninger, installasjoner og anlegg i sikkerhetsklasse F2 (200- årsflom) planlegges og utformes slik at de kan tåle en 200- årsflom + 20%klimapåslag + 0,5 meter sikkerhetsmargin, jf. Flomsoneberegning for Hunnselva og NVE's retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Tiltak må etableres over disse høydene, og/ eller gjennom alternative løsninger som også kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med sikkerhetsklassene mot flom i byggeteknisk forskrift. Dette skal være dokumentert i forbindelse med søknad om byggetillatelse.
- b) Tiltak innenfor kartlagt flomsone må dokumentere eventuelle effekter på flomforholdene. Nye tiltak kan ikke øke flomfaren for tredje part, jf. vannressurslovens bestemmelser og plan- og bygningslovens § 28-1.

##### § 15-2.3 Flomsone langs vassdrag - aktsomhetsområder

- a) Innenfor hensynssonen (H320\_2) skal det gjennomføres utredning med kartlegging og vurdering av flomfare i forbindelse med reguleringsplan og søknad om tillatelse for tiltak. Utredningen skal gi nødvendig grunnlag for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med sikkerhetsklassene mot flom i byggeteknisk forskrift.
- b) Kommunen kan godkjenne tiltak i sikkerhetsklasse F2 innenfor hensynssonen dersom det er planlagt og utformet slik at det kan tåle en 200-årsflom + 20%klimapåslag + 0,5

meter sikkerhetsmargin. For vassdrag mindre enn 20 km<sup>2</sup> skal det benyttes 40% klimapåslag for dimensjonerende korttidsnedbør. Tiltak må etableres over disse høydene, og/ eller gjennom alternative løsninger som også kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med sikkerhetsklassene mot flom i byggt teknisk forskrift.

- c) Tiltak innenfor kartlagt flomsone må dokumentere eventuelle effekter på flomforholdene. Nye tiltak kan ikke øke flomfaren for tredje part, jf. vannressurslovens bestemmelser og plan- og bygningslovens § 28-1.

Retningslinjer for flomsone langs vassdrag - aktsomhetsområder:

1. Kommunen kan kreve hydrologiske undersøkelser for å dokumentere flomfaren.
2. Hensynssonen er basert på NVEs aktsomhetskart for flom og avgrensningen er ikke helt nøyaktig. Avgrensningen gir en indikasjon for å vurdere om flomfaren undersøkes nærmere i forbindelse med forslag om utbygging i området. Det kan finnes arealer utenfor hensynssonen som kan være flomutsatt.

### § 15-3 Faresone for kraftlinjer - Høyspenningsanlegg

- a) De store, eksisterende linjer er vist på plankartene som faresone H370, med reserverte korridorer på 150 meter, 100 meter og 60 meter bredde for henholdsvis linjer på 300 kV (kilovolt), 132 kV og linjer fra 66 kV og mindre.
- b) Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner skal det framlegges en beregning på strålingsnivå.
- c) Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT.
- d) Tilbygg til eksisterende bygninger skal så lang mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

Retningslinje for faresone for kraftlinjer:

1. Ved planlegging av nye utbyggingsområder som berører kraftlinjer mindre enn 66 kV skal det vurderes omlegging av linjen til jordkabel. Omlegging til jordkabel skal eventuelt sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan.

### § 15-4 Faresone for skred

- a) Ved regulering eller søknad om tiltak skal det dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/ steinskred eller jordskred, jf. sikkerhetsklasser i byggt teknisk forskrift.
- b) Dersom det dokumenteres fare for snøskred, steinsprang/ steinskred eller jordskred skal nødvendige sikringstiltak planlegges og gjennomføres før kommunen kan tillate bygging.

### § 15-5 Skringssone for nedslagsfelt for drikkevann

Et område rundt Hemsangen er avsatt som sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann fordi Hemsangen hyttefelt har vannforsyning fra Hemsangen, jf. Reguleringsplan for Hemsangen hyttefelt. Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe drikkevannskvaliteten.

### § 15-6 Skringssone ved Raufoss industripark

Annen sikringssone H\_190 er angitt for å ivareta en sikkerhetsavstand i forhold til

virksomheten i Raufoss industripark. Innenfor arealene i sikringssonen som er avsatt til fremtidig næringsformål (N3) skal brann og eksplosjonsfare avklares og sikres gjennom reguleringsplan. Innenfor øvrige arealer i sikringssonen som er avsatt til LNF-formål er det ikke tillatt med tiltak. Normalt arbeid i forbindelse med skog og landbruk kan utføres innenfor sonen.

## § 15-7 Faresone ved ammunisjonsdeponi i Mjøsa

Annen faresone H\_390 er angitt for å ivareta en sikkerhetsavstand i forhold til ammunisjonsdeponi i Mjøsa med fare for forurensning. Innenfor faresonen er det ikke tillatt med andre tiltak en sikringstiltak eller eventuell fjerning av ammunisjonen. Slike tiltak forutsetter nødvendige tillatelser fra Fylkesmannen og Miljødirektoratet.

## KAP. 16 SONE MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR

(PBL § 11-8 b)

### § 16-1 Tilknytningsplikt for fjernvarme

a) Tilknytningsplikt for fjernvarme (PBL §§ 11-9 nr. 3 og 6, og § 27-5)  
Innenfor konsesjonsområdet (H410) for fjernvarmeanlegg skal alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m<sup>2</sup> og bygg med oppvarmet bruksareal over 500 m<sup>2</sup> som gjennomgår en hovedombygging, bli tilknyttet fjernvarmeanlegget, med unntak av tiltak nevnt i tredje ledd.

Ved feltutbygging innenfor konsesjonsområdet hvor det blir bygd flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m<sup>2</sup>, vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige. Feltutbygging er definert som rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger eller næringsbygg innenfor et geografisk avgrenset område.

Det er ikke krav om tilknytningsplikt for:

- Søknadspliktige hovedombygginger som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for lavenergiklasse 1 i NS3700 for boligbygg eller lavenerginiivå i NS3701 for næringsbygg.
- Nybygg som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for passivhus i NS3700 for bolighus eller NS3701 for næringsbygg.

Den til enhver tid gjeldende versjon av standardene skal ligge til grunn for beregningen. Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten basert på dokumentasjon fra utbygger om at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme, jf. PBL § 27-5 andre ledd.

b) Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og i prosjekter som fritas fra tilknytningsplikt, skal nullutslippsløsninger vurderes. Dette gjelder for nybygg og ved hovedombygging der samlet oppvarmet bruksareal over 500 m<sup>2</sup>.

## KAP. 17 BÅNDLEGGINGSSONER

(PBL § 11-8 d)

### § 17-1 Båndleggingszone etter lov om kulturminner

I plankartet er det vist båndleggingssone for følgende områder som er vernet etter kulturminneloven:

H730_1 Kauffeldtgården	H730_8 Øverbymarka røys
H730_2 Gjøvik gård	H730_9 Biri kirkested
H730_3 Gjøvik Stasjonsbygning	H730_10 Svertingdal kirkested
H730_4 Ramberget røys	H730_11 Bråstad gamle kirkested
H730_5 Kastad røys	H730_12 Hunn middelalderske kirkested
H730_6 Bråstad nordre røys	H730_13 Kjerkehaugen
H730_7 Berg røys	H730_14 Vardal kirkested

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, ødelegge, tildekke eller på annen måte føre til utilbørlig skjemming av kulturminnet, med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndighetene. Tiltak i båndleggingssonen må forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

Listen ovenfor er ikke uttømmende. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak må forholdet til kulturminner avsjekkes mot kulturminnedatabasen Askeladden.

## § 17-2 Båndleggingssone etter lov om naturvern

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene.

Følgende områder er fredet etter naturvernloven:

H720_1 Svennesvollene naturreservat	Edelløvsskog
H720_2 Eriksrud naturreservat	Edelløvsskog
H720_3 Lindstad naturreservat	Edelløvsskog
H720_4 Bjønnhaugen naturreservat	Granskog
H720_5 Evjemyra naturreservat	Myrområde
H720_6 Øytjernet naturreservat	Barskog
H720_7 Kremmerodden naturminne	Geologi / fossiler
H720_8 Brattåshaugen naturreservat	Granskog

## § 17-3 Byggeforbudssone langs kraftledninger (H740\_1)

Det er byggeforbud i båndleggingssonen, og alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

Retningslinje:

I tillegg til byggeforbudssonen er det varslingsplikt til Statnett for anleggsarbeid nærmere enn 30 meter fra ytterste strømførende ledning.

## KAP. 18 SONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING (PBL § 11-8 e)

### § 18-1 Krav om felles planlegging på Huntonstranda (H810\_4)

For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor området undergis felles områdereguleringsplan. Området er vist med kombinert utbyggingsformål i plankartet, og hovedformålene for området skal være boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Det kan legges til rette for begrensede arealer til forretning, som f.eks. dagligvareforretning som fungerer som nærbutikk. Planarbeidet skal sikre allmennheten ferdsløse igjennom området langs Mjøsa. Løsninger avklares gjennom

planarbeidet.

#### § 18-2 Krav om felles planlegging på Stensjordet (H810\_3)

For å få en samlet planlegging skal alle eiendommer innenfor området undergis felles områderegeringsplan. Planarbeidet skal vise løsninger for områdelekeplasser, grønnstruktur, veg, og det forutsettes utredninger for vann, avløp, og overvannsløsninger i området. Planarbeidet skal avklare behov for arealer til eventuell barnehage og nærbutikk, samt fremtidig løsning for kollektivtilbud.

#### § 18-3 Krav om felles planlegging på Hovdetoppen (H810\_2)

For å få en samlet planlegging i området, skal alle eiendommer innenfor området undergis felles reguleringsplan. Det forutsettes at den nye boligbebyggelsen og områdene på Hovdetoppen sees i sammenheng med felles infrastruktur. Nødvendig areal til offentlig tjenesteyting som høydebasseng og hovedledning for vann må sikres igjennom reguleringsplanen.

#### § 18-4 Krav om felles planlegging på Kristianslund (b43 og B19 –H810\_1)

For å få en samlet planlegging i området, skal hele området undergis felles reguleringsplan. Det forutsettes at den nye boligbebyggelsen på Kristianslund sees i sammenheng med vegfremføring, øvrig teknisk infrastruktur, naturmangfold og grønnstruktur. Planen skal sikre en hensiktsmessig etappevis utbygging av området.

I forbindelse med planarbeidet skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold i område b43 og B19, samt i naturområde GN1. Nasjonale og regionale naturfaglige verdier skal vektlegges og ivaretas i detaljplanleggingen.

#### § 18-5 Krav om felles planlegging for Klundby og Hansvea (N4 og N5 – H810\_5)

For å få en samlet planlegging i området, skal hele området undergis felles reguleringsplan. Det forutsettes at den nye næringsbebyggelsen sees i sammenheng med infrastruktur, grønnstruktur, friluftsliv og flom- og erosjonsfare. Planen skal sikre en hensiktsmessig etappevis utbygging av området. I forbindelse med planarbeidet må det gjennomføres trafikkanalyse for å avklare behov for tiltak på vegnettet inkludert kryssutbedring.

---

## DEL IV: RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

---

### KAP. 19 SONE MED SÆRLIGE HENSYN

(PBL § 11-8 c)

#### § 19-1 Bevaring av kulturmiljø (H570\_1-11)

1. I områder avmerket som hensynssoner for kulturmiljø skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse og områdets særpregede miljø søkes bevart.
2. Ved tiltak innenfor dette området skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturmiljøet, og det skal redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt.
3. De listeførte kirkene Biri kirke, Vardal kirke og Gjøvik kirke er listeførte kirker av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndighetene, jf. rundskriv T-3/ 2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven §21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

#### § 19-2 Pilegrimsleden (H570\_1)

1. Pilegrimsleden går fra Oslo til Nidaros og er vist på plankartene som hensynssone på strekningen gjennom Gjøvik kommune.
2. Det kan ikke tillates tiltak som hindrer ferdsel langs Pilegrimsleden.
3. Omlegging av Pilegrimsleden forutsetter godkjenning av Nasjonal Pilegrimssenter.

#### § 19-3 Bevaring av kulturlandskap (H550\_1-6)

1. I områder avmerket som hensynssoner for landskap skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart.
2. Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.
3. Ved tiltak innenfor dette området skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturlandskapsmiljøet, og det skal redegjøres for hvordan disse verdiene i området skal ivaretas. Det tillates ikke tiltak som gir særlige negative konsekvenser for kulturlandskapsmiljøet.
4. De registrerte verdiene skal ligge til grunn for saksbehandlingen av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.

## DEL V: VEDLEGG

### VEDLEGG 1: GJELDENE LOVER OG REGELVERK

Nødvendige hensyn som er ivaretatt i gjeldende lov- og regelverk blir ikke gjengitt i planbestemmelsene. Relevante bestemmelser som framgår av annet lov- og regelverk blir kort beskrevet her:

#### Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (KML)

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Oppland fylkeskommune v/ kulturminnemyndighetene, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd. Dette gjelder også kulturminner i strandsonen og under vann som for eksempel steinalderboplasser, helleristningslokaliteter og kulturminner tilknyttet fiske i førhistorisk tid og middelalder, jf. kulturminnelovens §§ 4 og 14.

#### Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK-17)

Hovedformålet med forskriften er å bidra til byggverk av god kvalitet og som er i samsvar med de krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder forskrifter og arealplaner med bestemmelser. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø og helse og energi. Kravene gjelder i utgangspunktet for alle tiltak, uavhengig av om arbeidene krever saksbehandling i kommunen eller ikke. Hensyn som er tilstrekkelig ivaretatt gjennom TEK-17 inngår ikke i planbestemmelser. Krav som går utover TEK-17 er stilt i Generelle bestemmelser.

#### Radon

Nye bygg skal prosjekteres og utføres i henhold til enhver tid gjeldende Forskrift om tekniske krav til byggverk.

#### Vann- og avløpsanlegg

Vannforsynings- og avløpsanlegg skal prosjekteres og utføres i henhold til enhver gjeldende Forskrift om tekniske krav til byggverk. Anlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.

#### Forurensningsforskriften kap 2 - Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider

Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn, kreves det ytterligere undersøkelser og vurderinger for å klargjøre eventuelle konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser og behov for tiltak.

#### Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn i alle offentlige beslutninger som får konsekvenser for naturverdier. Der det er mangelfulle registreringer av biologisk mangfold skal det vurderes om kunnskapsgrunnlaget er godt nok jf. § 8, og om det er grunnlag for å anvende "føre-var prinsippet" jf. § 9.

#### Friluftsløven

Loven sikrer allmennhetens rett til fri ferdsel og opphold i naturen, men loven angir samtidig en del plikter og hensyn som allmennheten må ivareta ved utøvelsen av friluftslivet. Ferdselsretten er knyttet til utmarksbegrepet som loven gir en definisjon av.

#### Vannressursloven

Inngrep/ tiltak i vassdrag som berører nevneverdige allmenne interesser krever særskilt tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven (§ 8). NVE kan fastsette om et tiltak trenger slik konsesjon (§ 18). For tiltak som er tillatt etter andre særlover eller i regulerings- eller bebyggelsesplan kan NVE bestemme at tiltak ikke trenger konsesjon (§ 20).

Det skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr langs bredden av vassdrag, jf. § 11.

#### Jordloven

Jordloven skal beskytte arealressursene. Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det fattes vedtak av planmyndighetene om at § 9 (bruk av dyrka og dyrkbar jord) og § 12 (delingsforbud for landbrukseiendommer) skal gjelde for planområdene eller avgrense deler av dem. I de tilfeller planområdet omfatter dyrka jord, vil jordlovens § 8 om driveplikt gjelde inntil området er tatt i bruk til regulert formål.

## VEDLEGG 2: DEFINISJONER

BOLIG	
Småhus	er frittliggende eller sammenbygde bolighus med møne- og gesimshøyde jf. § 9.3 og med maksimalt 4 boenheter.
Enebolig	er et hus for én husstand og med én boenhet/ bruksenhet. Betegnelsen enebolig forbeholdes frittliggende hus.
Enebolig med sekundærleilighet	frittliggende bygning som er for én husstand, men som også inneholder én sekundær selvstendig boenhet/ bruksenhet på inntil 60 m <sup>2</sup> BRA, slik at bygning til sammen har to bruksenheter
Tomannsbolig	bygning for to husstander og med to boenheter/ bruksenheter. De to enhetene må være tilnærmet likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt.
Flermannsbolig	bygning med tre eller fire boenheter/ bruksenheter. Bygningen kan ha én felles inngang for alle enhetene. Bygning med én felles inngang til to enheter i første etasje og to enheter i andre etasje (korsdelt firemannsbolig) defineres som lavblokk.
Kjedehus	betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold.
Rekkehus	tre eller flere boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang. Den enkelte boenheten betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/ leilighet i rekkehus.
Bruksenhet	rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver. En bruksenhet kan ha noen eller alle av hovedfunksjonene for bolig. (jf. NS 3940)
Boenhet	En boenhet er en bruksenhet med alle hovedfunksjoner for bolig (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett). (Jf. TEK 17)
Lavblokk	Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil 4 etasjer
Høyblokk	Bygning med fire eller boenheter og flere enn 4 etasjer
Studentbolig	Bolig der det foreligger en avtale om utbygging med en organisasjon som har til formål å bygge/ og eller drive studentboliger. Studentboliger må være tinglyst til dette.
Omsorgsbolig	boliger det foreligger en avtale med kommunen for minimum 8 år om drift av slike boliger. Omsorgsboliger må være tinglyst til dette.

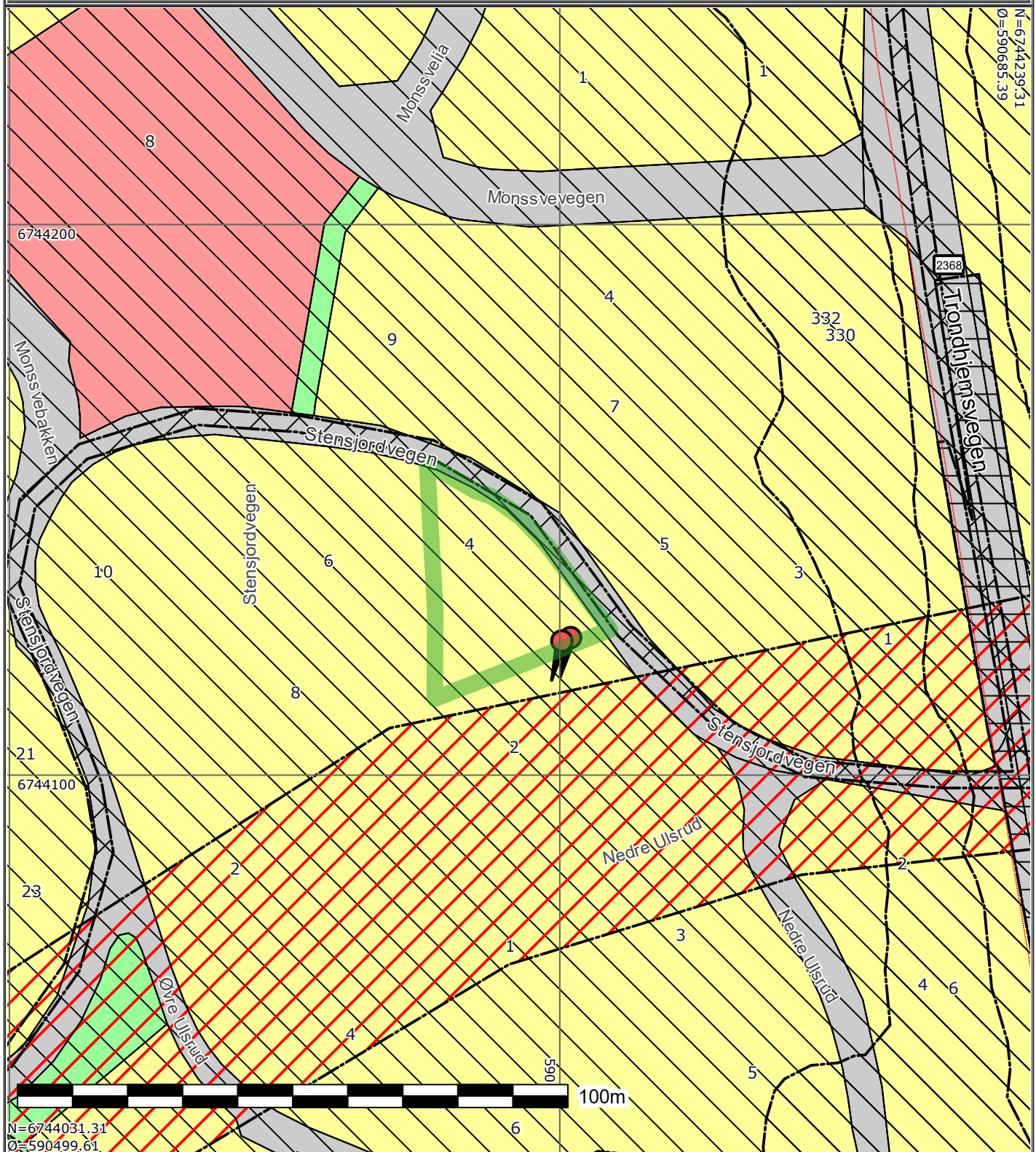
VAREHANDEL (jf. § 7.10)	
Handelsvirksomhet	all form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere.
Kjøpesenter	detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som blir etablert, drevet og fremstår

	<p>som en enhet, samt utvalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomheter som er lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.</p>
Plass- og transportkrevende varehandel	<p>handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utvalg fra hagesentre og planteskoler.</p>
Storvarehandel	<p>handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er møbler, hvitevarer, brunevarer, og deler og utstyr til motorkjøretøy, og hvor virksomheten er over 1500 m<sup>2</sup> BRA.</p>

#### FASTSETTING AV GRAD AV UTNYTTING

Bebygd areal (BYA)	<p>beregnes etter Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget med 18 m<sup>2</sup> pr plass der parkeringskravet ikke er løst i garasje/ carport. Bebygd areal på en tomt skrives m<sup>2</sup> -BYA og angis i hele tall.</p>
Prosent bebygd areal (%BYA)	<p>angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet. Prosent bebygd areal skrives %BYA og angis i hele tall.</p>
Bruksareal (BRA)	<p>Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m<sup>2</sup>-BRA og angis i hele tall.</p> <p>Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget.</p> <p>Planbestemmelsene i reguleringsplan skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting.</p>
Prosent bruksareal (%BRA)	<p>Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal og tomtearealet. Prosent bruksareal skrives %BRA og angis i hele tall.</p>

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 4	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK					
Hj.haver/Fester:		BERGE TOMMY ØDEGÅRD, Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK				Målestokk 1:1000
GJØVIK KOMMUNE		Dato: 4/2-2026		Sign:		




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




# GJØVIK KOMMUNE

## Tegnforklaring


KpBestemmelseOmråde

 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig


 Bevaring kulturmiljø


Reguleringsplan skal fortsatt gjelde


 Flomfare


 Krav om felles planlegging


Krav vedrørende infrastruktur


 Rød sone iht T-1442


 Gul sone iht T-1442


 Boligbebyggelse - Nåværende

 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende

 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende

 Veg - Nåværende

 Turdrag - Nåværende

 Friområde - Nåværende



**GJØVIK KOMMUNE**

# Gjøvik kommune

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

**Telefon:** 61 18 95 00

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

Utskriftsdato:  
04.02.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjøvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3407	<b>Gårdsnr.</b>	78	<b>Bruksnr.</b>	4	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK								

## Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:	Vedlegg sendt
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse-nåværende  Bestemmelsesområde  Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommunedelplan (KDP)				<input type="checkbox"/>
Reguleringsplan (RP)				<input type="checkbox"/>
Bebyggelsesplan (BP)				<input type="checkbox"/>
Uregulert				<input type="checkbox"/>
Bestemmelser				<input type="checkbox"/>

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

Merknad:

--

**Arealplaner under arbeid:**

Ikke godkjente planforslag under forberedelse / behandling: Ja:  Nei:

Merknad:

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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

LANGTIDSPLAN 2018  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
2020 -2032

PLANBESKRIVELSE



GJØVIK KOMMUNE

Sektor for Samfunnsutvikling

Vedtatt 29. oktober 2020

## INNHALDSFORTEGNELSE:

1. INNLEDNING .....	5
1.1 Hensikten med kommuneplanen .....	5
2. PLANGREP .....	6
2.1 Gjøvik skal bli mer by.....	6
2.1.1 Byutvikling og fortetting.....	6
2.1.2 Flerkjernestruktur – senterstruktur .....	8
2.1.3 Kulturminner og bygningsvern .....	10
2.1.4 Sykehustomt .....	11
2.2. Gjøvik skal være en attraktiv universitetsby.....	12
2.2.1 Campusutvikling .....	12
2.2.2 Sammenknytting av campus og sentrum .....	12
2.2.3 Studentboliger .....	13
2.3 Gjøvik skal drive offensiv næringsutvikling.....	14
2.3.1 Næringsutvikling.....	14
2.3.2 Handel.....	15
2.3.3 Landbruk.....	17
2.3.4 Turisme .....	17
2.3.5 Veg og baneforbindelser.....	17
2.3.6 Kollektivknutepunkt .....	19
2.3.7 Parkering.....	20
2.4 Gjøvik skal være ledende miljø- og klimakommune .....	21
2.4.1 Klima- og miljøvennlig transportsystem og utbyggingsmønster.....	21
2.4.2 Bærekraftig utbygging og energiløsninger .....	22
2.4.3. Bevare viktige naturområder og naturressurser.....	24
2.5 Gjøvik skal ha velferd, trygghet og livskvalitet .....	27
2.5.1 Barn og unges interesser .....	27
2.5.2 Folkehelse og inkludering .....	27

2.5.3	Offentlig og privat tjenestetilbud.....	29
2.5.4	Risiko og sårbarhet .....	29
2.5.5	Stedsutvikling .....	29
2.5.6	Universell utforming .....	30
3.	PLANBESKRIVELSE .....	31
3.1	Bebyggelse og anlegg .....	31
3.1.1	Boligbebyggelse .....	31
3.1.2	Fritidsbebyggelse.....	35
3.1.3	Sentrumsformål.....	37
3.1.4	Forretninger.....	40
3.1.5	Offentlig eller privat tjenesteyting.....	41
3.1.6	Fritids- og turistformål .....	42
3.1.7	Råstoffutvinning.....	43
3.1.8	Næringsbebyggelse.....	43
3.1.9	Idrettsanlegg.....	45
3.1.10	Grav og urnelund.....	46
3.1.11	Kombinert bebyggelse og anleggsformål .....	46
3.1.12	Annen nærmere angitt bebyggelse –bybebyggelse .....	47
3.1.13	Annen nærmere angitt bebyggelse –kommunaltekniske anlegg.....	47
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	47
3.2.1	Veg .....	47
3.2.2	Bane.....	47
3.2.3	Parkeringsplasser .....	48
3.2.4	Hovednett for sykkel.....	48
3.2.5	Kollektivknutepunkt .....	50
3.3	Grønnstruktur .....	50
3.3.1	Grønnstruktur.....	50
3.3.2	Naturområder .....	51
3.3.3	Friområder .....	53
3.3.4	Parkområder .....	54
3.4	Forsvaret .....	55
3.5	Landbruks-, natur-, og friluftsfomål (Inf).....	55

3.5.1 Lnf- landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.....	55
3.5.2 Lnf-areal for spredt boligbebyggelse .....	56
3.5.3 Lnf-areal for spredt fritidsbebyggelse.....	56
3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.....	57
3.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.....	57
3.6.2 Småbåthavn .....	58
3.6.3 Fiske.....	58
3.6.4 Naturområder.....	58
3.6.5 Friluftsområder .....	58
3.7. Hensynssoner.....	59
3.7.1 Støysone .....	59
3.7.2 Faresone for flom .....	59
3.7.3 Faresone for høyspentledninger.....	59
3.7.4 Faresone for skred .....	60
3.7.5 Skringssone for vannforsyning .....	60
3.7.6 Skringssone ved Raufoss industripark.....	60
3.7.7 Faresone ved ammunisjonsdeponi i Mjøsa.....	60
3.7.8 Infrastruktursone med tilknytningsplikt for fjernvarme .....	60
3.7.9 Båndleggingssone etter kulturminneloven.....	61
3.7.10 Båndleggingssone etter naturvernloven .....	61
3.7.11 Båndleggingssone –byggeforbudsone langs kraftledninger .....	62
3.7.12 Hensynssone for landskap .....	62
3.7.13 Hensynssone for kulturmiljø.....	63
3.7.14 Gjennomføringssone –krav om felles planlegging .....	64
4. PROSESS, FØRINGER OG PLANDOKUMENTER.....	65
4.1 Planprosess og medvirkning.....	65
4.2 Viktige føringer .....	66
4.3 Plandokumenter og kunnskapsgrunnlag .....	67
4.4 Naturgitte betingelser .....	69

# 1. INNLEDNING

## 1.1 Hensikten med kommuneplanen

Visjonen for kommuneplanens samfunnsdel er *Universitetsbyen Gjøvik –ledende i bærekraftig vekst og utvikling*. Dette er visjonen som blir lagt til grunn for identitetsbygging og arbeid for utvikling av gjøviksamfunnet og Gjøvik kommune. Hvordan arealene blir benyttet er av stor betydning i denne sammenheng. Denne bruken vil alltid være en avveining mellom bruk og vern, mellom ønsker og faktiske muligheter.

Kommuneplanen er derfor et viktig redskap for å planlegge langsiktig og se disse elementene i sammenheng. I kommuneplanens samfunnsdel er det tatt stilling til Gjøviks langsiktige mål og strategier. Kommuneplanens arealdel på sin side fanger opp disse samfunnstrekkene og redegjør for hvilke konsekvenser dette får for arealbruken i kommunen. Plankartet med bestemmelser er et juridisk bindende dokument.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene i kommuneplanens samfunnsdel, og da spesielt de langsiktige arealstrategiene. Følgende overordnede plangrep er prioritert for å tilrettelegge for ønsket samfunnsutvikling:

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

Hensikten med kommuneplanen er å sikre en helhetlig og forsvarlig arealutnytting som skjer i samspill med de langsiktige utviklingstrekkene kommunen står ovenfor. Gjennom denne revisjonen av kommuneplanen ønsker kommunen å justere og konkretisere arbeidet som ble lagt ned i kommuneplanen fra 2014.

Det er nye hensyn som har kommet til, og nye prioriteringer man ønsker å følge opp. Spesielt viktig i denne sammenheng er det faktum at Gjøvik har blitt en universitetsby. Beslutningen om at Mjøssykehuset skal ligge ved Mjøsbrua er også viktig å følge opp i planen. Utover dette er det pågående prosess med konseptvalgutredning for RV.4 og Gjøvikbanen, og spennende utviklingsplaner for Huntonstranda og Hovdetoppen. I løpet av planperioden har kommunen vedtatt ny kommunedelplan for klima med et høyt ambisjonsnivå. Oppfølging av klimaplanen er derfor et viktig tema i denne revisjonen.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til effektive og gode plan- og byggesaksprosesser.

## 2. PLANGREP

### 2.1 Gjøvik skal bli mer by

- et urbant og attraktivt regionsenter ved Mjøsa

#### Hovedmål:

Gjøvik ønsker å ha kompakte, attraktive og levende bysentrum og bydelssentre. Arealer for boliger, arbeidsplasser, handel og serviceinstitusjoner bør bli bygd ut med differensiert, men høy tetthet og ligge nært kollektivknutepunktene, slik at de ulike funksjonene er tilgjengelige for flest mulig i gang- og sykkelavstand, med bane og/ eller buss, jf. ATP Gjøvik.

#### 2.1.1 Byutvikling og fortetting

De overordnede grepene for byutvikling er forankret i Byvisjon 2030. Byvisjon 2030 er en samordnet areal og transportstrategi for utviklingen av Gjøvik, som ble utarbeidet i ATP-prosjektet i 2011.



Figur 1: Illustrasjon fra Byvisjon 2030.

Gjøvik kommune skal være en ledende miljø og klimakommune. En samordnet og ambisiøs bolig-, areal- og transportplanlegging er en forutsetning for å sikre en bærekraftig utvikling av kommunen. Dersom Gjøvik skal nå målet må bolig-, areal-, og transportplanleggingen være fremtidsrettet.

Det er nødvendig med tettere arealutnyttelse og kortere avstander. Det bidrar til at det blir enklere å gjøre miljøvennlige valg i hverdagen. Samtidig blir behovet for å ta i bruk nye områder redusert, og det blir mulig å sikre landbruksområder, friluftsområder og naturverdier.

Fortetting er en sentral strategi for byutviklingen som gir flere positive effekter. Korte avstander gjør det enklere for flere å være aktive i hverdagen siden flere kan gå og sykle til sine daglige gjøremål. Flere bor tett på kollektivtilbudet, og biltrafikken blir redusert. I sum gir dette positive konsekvenser for klima, miljø og folkehelsen. Byen skal derfor bygges innover med fortetting og utfylling av ledige arealer for å skape 1000-metersbyen.

Unødvendig biltrafikk i sentrum skal unngås, og det skal legges til rette for sentrumsparkering tett på sentrumskjernen.

Utfordringen er å legge til rette for å fortette på en måte som er tilpasset Gjøvik. Å fortette i Gjøvik-skala tar hensyn til byens størrelse, natur, historie, eksisterende bebyggelse og vekstpotensial. Fortetting må skje med kvalitet slik at byen blir attraktiv å leve og oppholde seg i. Gjøvik by skal være et attraktivt regionsenter i Gjøvik-regionen og i Mjøsa-byen med et urbant preg. Utvikling av urbane byrom, sosiale møteplasser i bakgårder, høy kvalitet på arkitektur og byromsutforming, flerbruk av bygninger, forretnings- og bevertningslokaler på gateplan, og prioritering av gående og syklende skal bidra til at Gjøvik får et mer urbant preg. Kvalitetene ved verneverdige bygg og kulturmiljøer skal også vektlegges i byutviklingen slik at den historiske identiteten til byen blir videreført.

Gjøvik sentrum skal være tyngdepunktet i kommunen for handel, tjenester, arbeidsplasser, kulturtilbud, boliger, og urbane møteplasser og byrom.

Hunnselva går igjennom sentrum, og det er kort avstand til Mjøsa. Disse naturkvalitetene skal utnyttes i den videre byutviklingen. Sentrum skal knyttes bedre sammen med Mjøsa og Hunnselva. Det er gjennomført en arkitektkonkurranse for Mjøsstrand/Huntonstranda, og disse områdene skal utvikles som en del av sentrum. «Byen ved vandet» utviklet av Urban Power ble vinneren av arkitektkonkurransen, og idéer fra forslaget vil bli benyttet i den videre planleggingen av området.



Figur 2: Illustrasjon fra «Byen ved vandet»

Funn av metangass innenfor dette området medfører behov for nye vurderinger knyttet til fremtidig bruk av arealet, både i forhold til kortsiktig og langsiktig bruk av området.

Det er nødvendig å gjennomføre tiltak som bidrar til å bygge ned barrierene RV.4 og Gjøvikbanen som ligger mellom sentrum og Mjøsa. Løsningsalternativer blir utredet i mulighetsstudie for RV.4 gjennom byen, og blir sentrale plantema i en ny sentrumsplan og områdeplanen for Huntonstranda.

Hunnselva skal utnyttas til byutviklingstiltak som en gjennomgående blågrønn åre mellom Hunndalen og elveoset ved Mjøsa med elvepromenade med innslag av kunst og kultur. Utvikling av Farverikvartalet er et viktig grep for å knytte byen nærmere Hunnselva.

#### Strategier:

- Det er innarbeidet egen bestemmelse om *byform* i § 7-3 med viktige prinsipper for utvikling av byen.
- Den indre sentrumssonen er angitt med sentrumsformål, og skal bidra til å skape 1000-meters byen. Kjøpesenteret OC og områdene ved Gjøvik skystasjon er innarbeidet i sentrumsformålet.
- Den ytre sentrumssonen er angitt med nytt formål i plankartet –bybebyggelse. I gjeldende plan var det en differensiert formålsbruk i denne sonen. Bybebyggelse er et egnet formål for disse områdene som skal ha en bymessig struktur og karakter. Formålet omfatter både byutviklingsområdene på Huntonstranda/ Mjøsstranda og eldre kvartalsbebyggelse som omkranser sentrumskjernen. Byutviklingsområdene ved Mjøsa skal bidra til at byen blir knyttet bedre mot Mjøsa, uten at sentrum blir forflyttet.

#### Videre arbeid:

- Utarbeide sentrumsplan som inkluderer revisjon av verneplan for Gjøvik sentrum
- Avklare innhold i kulturhus og lokalisering
- Avklare utviklingsmulighetene på Huntonstranda
- Utarbeide områdereguleringsplan for Huntonstranda
- Sutføre arbeidet med strandsoneplanen, jf. kap. 2.4.3

#### 2.1.2 Flerkjernestruktur –senterstruktur

Flerkjernestrukturen for Gjøvik er definert slik figuren under viser. Dette er senterstrukturen i kommunen. Gjøvik sentrum er «hovedkjernen» som regionalt senter. Det er flere mindre «kjerner» rundt, og dette er bydelssentre, lokalsentre og nærsentre. Denne strukturen skal bidra til at flest mulig skal kunne gå og sykle i hverdagen til sine daglige gjøremål.

I plankartet er de ulike sentrene vist som sentrumsformål, med tilhørende bestemmelser i § 9-5. Flerkjernestrukturen er definert i § 7-10 i bestemmelsene.



Figur 3: Illustrasjon av flerkjernestruktur

#### Regionalt senter:

Gjøvik er et regionalt senter i Gjøvik-regionen, og er definert som regional by i ATS-Mjøsbyen. ATS-Mjøsbyen er en helhetlig, langsiktig og bærekraftig areal- og transportstrategi for Mjøsbyen som omfatter 10 kommuner. Gjøvik sentrum skal være tyngdepunktet for aktivitet og utvikling, og skal betjene befolkningen i kommunen, besøkende fra regionen og turistene. Byen skal utvikles med et levende bymiljø med høy bokvalitet, og et bredt tilbud innen arbeidsplasser, handel, service, bevertning, offentlige tjenester, kultur med mer. Som regionsenter i Gjøvik-regionen og regional by i Mjøsbyen, skal Gjøvik tilby varierte arbeidsplasser, utdanningsmuligheter og andre tilbud. Indre sentrumssone i Gjøvik er angitt som sentrumsformål, og ytre sentrumssone er vist med formål bybebyggelse i plankartet.

#### Bydelssentre:

Hunn, Hunndalen, Kirkeby sør, Kirkeby nord og Kopperud er bydelssentre som ligger rundt Gjøvik sentrum. Dette er sentrum i de ulike bydelene, og skal primært dekke servicebehovet for bydelen. Bydelssenteret skal normalt ikke ha et influensomland ut over dette. Disse sentrene har et dagligvaretilbud, og kan også ha et mindre utvalg av bransjehandel, ulike typer offentlig og privat service.

Hunn er lagt inn som nytt bydelssenter ved denne revisjonen slik at det også er et definert bydelssenter i Nordbyen.

#### Lokalsenter:

Biri er lokalsenter for handel, tjenester som er dimensjonert for et større lokalområde rundt Biri. Etablering av Mjøsbyhuset ved Mjøsbrua vil gi generere vekst i nærområdet, og dette vil påvirke utviklingen på Biri. Biri har en strategisk viktig plassering i Innlandet tett på E6, og det er viktig å legge til rette for både nærings- og boligutvikling der.

#### Nærsenter:

Bybrua og Snertingdal er nærsentre som skal tilby et begrenset tilbud av varer og tjenester for nærområdet.

Nærsentre var ikke definert i forrige kommuneplan, og er lagt inn nå for å komplettere

flerkjernestrukturen. Bybrua er et vekstområde med jevn utbygging av nye boliger, og nærbutikken er et viktig nærservicetilbud. Shertingdal er definert som nærsenter i stedet for lokalsenter fordi det ikke er et tettsted i henhold til SSB sin definisjon.

De ulike sentrene er nærmere omtalt i kap. 3.1.3.

### 2.1.3 Kulturminner og bygningsvern

Kvalitetene ved verneverdige bygg og kulturminner skal vektlegges i utviklingen av byen og kommunen. Kommunedelplan for bygningsvern og tilhørende fysisk utvikling av Gjøvik sentrum (verneplanen) fra 1998 er en sentral plan for å ivareta den verneverdige bebyggelsen. Den angir en differensiert vernegrad for bebyggelsen i byen, og bestemmelsene gir nærmere føringer for forvaltningen av disse områdene og bygningene. Byen har mistet en rekke bygg med vernegrad etter 1998 ved brann eller i transformasjonsprosjekter der eksisterende bygg er tillatt revet. Det er et behov for å revidere verneplanen, herunder evaluere grepene i planen, vurdere vernegraden til enkelte bygg og om det er andre bygg som bør få vernegrad. Arbeidet med å revidere verneplanen skal inngå i arbeidet med en ny sentrumsplan for Gjøvik.

I kommuneplanforslaget er det innarbeidet en rekke planbestemmelser og retningslinjer i § 7-4 som skal bidra til å sikre at kulturminner og bygningsvern blir ivaretatt. Det er blant annet innført en egen bestemmelse i § 7-4 e) med krav om antikvarisk tilstandsrapport før kommunen kan tillate å rive bygg som kommunen anser som verneverdig. Denne bestemmelsen er innarbeidet på bakgrunn av vedtaket av reguleringsplan for Skolegata 8.

#### Automatisk fredete kulturminner

Kulturminner fra 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av lov om kulturminner §§ 4,6 og 8. Automatisk fredet er også de til enhver tid stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649.

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner som ikke erkjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter (kulturminneloven § 8). Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning (Oppland fylkeskommune).

Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles i forbindelse med eventuell reguleringsplan, og man må sende alle reguleringsplaner til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til uttalelse.

For øvrig vises til [www.askeladden.no](http://www.askeladden.no) hvor alle kjente kulturminner er registrert.

#### Bygningsvern

Det er utført SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner i Norge) - registrering for hele kommunen. Supplering vil etter hvert bli nødvendig. Utenom de registrerte objektene finnes også mange enkelt hus og miljøer som er av interesse med tanke på vern. Disse kan ha aldersverdi, er bygningshistorisk interessante, vakre i seg selv, spesielt fint lagt i landskapet, har kultur-, industri- eller sosialhistorisk interesse osv.

I Gjøvik er det en rekke kirker og kirkegårder av eldre og nyere dato. Det er viktig å bevare miljøet ved og i tilknytning til disse, slik at de framstår som verdige og tjenlige til de formålene de skal betjene. Disse er vist som båndleggingssoner for kulturminner.

Både innenfor byggeområdene og i LNF-områdene er det et betydelig antall verneverdige enkeltbygninger og bygningsmiljøer. Utover dette er det mange bygninger som er regulert til område for bevaring, og i de tilfellene gir reguleringsplanen føringer for forvaltning av bygningene.

#### Tekniske kulturminner

Interessen for å ta vare på sporene fra den tekniske utviklingen, som har vært så grunnleggende for vårt moderne samfunn, er stigende. I kommunen finnes bruer, veganlegg, kverner osv. som bør registreres og vurderes for et eventuelt vern.

Gjøvik er en by med lange industritradisjoner, og det er en del teknisk-industrielle kulturminner spesielt langs Hunnselva. Mustad fabrikk, Gjøvik støperi og Holmen Brænderi utgjør viktige elementer i dette kulturmiljøet. I planen er det lagt inn hensynssoner for bevaring av kulturmiljø for områdene som er registrert i Riksantikvarens sitt NB-register. Dette er nærmere omtalt under pkt. 3.7.9.

#### 2.1.4 Sykehustomt

Det er vedtatt at det nye Mjøssykehuset skal bygges ved Mjøsbrua. Aktuelle lokaliseringssteder skal utredes nærmere av Sykehus Innlandet før selve tomtevalget gjøres. Etter offentlig ettersyn av planen er tidligere forslag til sykehustomt ved Vismunda på Biri tatt ut av planen. Arealet er i stedet prioritert til næringsformål. Samtidig prioriterer Gjøvik kommune Gjøvik sykehus som akutt sykehus.

## 2.2. Gjøvik skal være en attraktiv universitetsby - med teknologikompetanse og innovasjonskraft

### Hovedmål:

Universitetsbyen Gjøvik skal være et attraktivt studiested, der kommunen er pådriver for å utvikle samhandlingen mellom NTNU, Fagskolen i Innlandet, næringslivet og sin egen virksomhet. Gjøvik skal utnytte statusen som universitetsby til å spre vekstimpulser. Videre planlegging og utbygging av Gjøvik by skal legge til rette for studentboliger, mulighet for kultur og fritidsaktiviteter – med synliggjøring av studentene i sentrums- og samfunnsliv.

### 2.2.1 Campusutvikling

Campus er et sentralt område i universitetsbyen Gjøvik, og det har vært stor planaktivitet for området de siste årene. Områdereguleringsplanen for Campus ble godkjent i 2014, og endret med vedtak i 2018. Campus skal utvikles ved å fortette og sammenkoble langs en sentralakse. Dette gir rom for å utvide bygningsmassen betydelig, samtidig som man styrker forholdet mellom Fagskoleområdet og NTNU. I tillegg er det lagt inn et torg ved NTNU som skal være et sentralt knutepunkt og fellesområde for hele Campus.



Biltrafikken og parkeringsplassene er flyttet til randsonen av området, og det er lagt til rette for å etablere felles parkeringsanlegg. Det er lagt vekt på løsninger som gjør at en betydelig andel av studentene og de ansatte kan bytte ut bilen som transportmiddel til gange, sykkel og kollektivtrafikk. Campus er knyttet til hovednettet for sykkel, og i tillegg har planen lagt til rette for å bygge om Teknologivegen og Berghusvegen.

Campus ligger tett inntil Mustad næringspark, og forholdene ligger godt til rette for å skape synergieffekter mellom disse områdene. Samlokalisering av kompetansebedrifter, forskningsmiljøer og Campus gir gode rammebetingelser for økt innovasjonskraft.

### 2.2.2 Sammenknytting av campus og sentrum

Campus ligger tett på Gjøvik sentrum, og avstanden fra torget på Campus til skystasjon er kun 1000 meter målt i luftlinje. Kommunen skal bidra til å styrke sammenknytningen mellom Campus og sentrum slik at avstanden oppleves som kortere enn den gjør i dag. Dette skal bidra til at flere velger å gå og sykle mellom Campus og sentrum slik at det blir flere grønne reiser til Campus. Det er også ønskelig at studentene skal benytte byen mer, og at koblingen mellom Campus og kompetansemiljøet i byen blir tettere.

Utbygging av studentboliger i Røverdalen vil fylle et område som i dag er preget av overflateparkering. Prosjektet er et strategisk viktig fortettingsprosjekt som knytter Campus og sentrum sammen. I tillegg er det behov for flere infrastrukturtiltak for å legge til rette for gående, syklende og kollektivtrafikk. Heimdalsgate skal oppgraderes som gang- og sykkelforbindelse mellom Campus og sentrum i forbindelse med utbygging av

studentboligene i Røverdalen. Utbedring av Berghusvegen og Teknologivegen blir ferdigstilt i 2019. Dette bedrer forholdene for gående og syklende på strekningen samtidig som bybussene vil betjene Campus med hyppige avganger. I tillegg er det behov for en sammenhengende sykkelrute mellom Campus og Hans Mustadsgate uten krevende stigningsforhold. Det er vist en korridor for gang- og sykkelbro i forslaget til områdereguleringsplan for Mustad-Kallerud.

### 2.2.3 Studentboliger

Studenttallene i byen har hatt god vekst de siste årene. Det er forventet videre vekst og NTNU opplever gode søkertall. Dette utløser behov for flere studentboliger.

Et betydelig antall private boliger i nærheten av Campus har over tid blitt tatt i bruk som hybelhus. Dette har bidratt til å dekke et behov for studentboliger i byen. Samtidig byr dette på enkelte utfordringer i etablerte villaområder. Det er derfor innarbeidet en planbestemmelse med søknadsplikt for etablering av hybelhus, jf. § 9-3.3.

Gjøvik kommune skal legge til rette for å etablere attraktive studentboliger med god bokvalitet og gode møteplasser. Nye studentboliger skal i hovedsak etableres på akse Campus - Gjøvik sentrum. Reguleringsplanen for Campus Gjøvik åpner for opp mot 300 nye studentboliger. Studentsamskipnaden i Trondheim (St) har fremmet forslag om detaljregulering for Røverdalen med ca. 230 studentboliger, og dette prosjektet vil bidra til at flere studenter bor i sentrum. I planperioden vil det være behov for ytterligere studentboliger, og det er flere private aktører som ønsker å utvikle studentboliger i sentrum. Dette er viktige supplement til de boligene som St kan tilby. Det er også utarbeidet et forslag til områderegulering for Mustad-Kallerud, som ligger i umiddelbar nærhet til Campus. Dette forslaget åpner også for å etablere et betydelig antall studentboliger. Realisering av flere av disse utbyggingsprosjektene vil styrke tilbudet av studentboliger. Det løpende behovet for studentboliger i den kommende planperioden vil bli løst gjennom nye detaljreguleringsplaner, og ved å gjennomføre prosjekter som allerede er regulert. Det er derfor ikke utredet konkrete nye utbyggingsområder for studentboliger ved denne revisjonen av kommuneplanens arealdel.

Det er innarbeidet egne bestemmelser for studentboliger for å stimulere til økt utbygging av denne boligtypen. Parkeringskravene for studentboliger er redusert, og dette kan bidra til et redusert kostnadsnivå som gjør det mulig å realisere prosjekter innenfor de statlige tilskuddsrammene. I tillegg er egne bestemmelser om felles uteoppholdsarealer for studentboliger.

## 2.3 Gjøvik skal drive offensiv næringsutvikling - for bedriftsetableringer og arbeidsplassvekst

### Hovedmål:

Gjøvik kommune skal være en næringsfremmende kommune, hvor en offensiv og positiv holdning til næringsutvikling og det å tilrettelegge for etablering av bedrifter og arbeidsplasser skal prege kommunens arbeid. Bedriftene skal bli tilbudt næringsarealer med attraktiv beliggenhet der rett virksomhet er lokalisert på rett sted. Veg- og baneforbindelser skal være gode - internt i Gjøvikregionen og Mjølsbyen, mot Gardermoen og til hovedstadsområdet.

### 2.3.1 Næringsutvikling

#### Lokalisere

Tilgang til arealer/ lokaler og rett plassering av disse, er en av stor betydning for næringsutviklingen i kommunen. Generelt blir lokalisering av ulike type næringsvirksomhet styrt etter ABC-prinsippene. Det innebærer at virksomheter som har mange besøkende og/ eller mange ansatte lokaliseres i sentrum, med god tilgang til kollektivtransport. Virksomheter med få ansatte og få besøkende, gjerne arealkrevende virksomheter som lager og industri, kan lokaliseres i mer bilbaserte områder lenger bort fra sentrum, men tett på hovedvegnettet. Disse prinsippene har formet planforslaget, og er nærmere omtalt i kap. 3.1.8.

#### Fortette og transformere

Et viktig grep er å legge til rette for å vitalisere og videreutvikle eksisterende avsatte områder. Dette er i tråd med hovedgrepet i planen om å fortette. Ved å utnytte de eksisterende områdene bedre blir behovet for å ta i bruk nye arealer redusert, og det er også en økonomisk rasjonell løsning. Å fortette innenfor eksisterende områder kan skje gjennom å endre reguleringsplaner, eller gjennom enkeltsakshandling i kurante tilfeller.

Det å transformere næringsområder er også et viktig grep. Når industrivirksomhet flytter, som f.eks. i Mustad næringspark, gir det mulighet for å transformere området til annen næringsvirksomhet. Etter hvert som byen har vokst har enkelte næringsområder som tidligere lå i utkanten blitt omkranset av boligområder. Vekstmulighetene i disse næringsområdene er begrenset, og både nye og eksisterende virksomheter kan få behov for større arealer. Det er aktuelt å flytte disse virksomhetene til nye og mer egnede områder tett på hovedvegnettet der det er større vekstmuligheter. De gamle næringsarealene ligger relativt sentrumsnært og har en attraktiv beliggenhet for både nye virksomheter og boliger. Kommunen har lagt til rette for å transformere næringsarealer på Rambekk gjennom enkelte reguleringsplaner der boliger erstatter gamle næringsbygg. Dette er en type transformasjon som vi aktivt skal legge til rette for i reguleringsplaner da det bidrar til å utnytte eksisterende sentrumsnære byggeområder på en god måte. God tilgang til attraktive, nye næringsarealer er en viktig forutsetning for at det skal skje en positiv transformasjon.

Biri har en strategisk plassering i Innlandet tett på E6 og Mjølsbrua. I de langsiktige arealstrategiene er det fremhevet at Biri-området skal utvikles i næringsssammenheng. Det er behov for nye arealer tett på Biri.

I planforslaget er det derfor prioritert å legge inn flere nye næringsområder, jf. kap. 3.1.8.

## Næringsklynger

Samlokalisering av flere virksomheter i samme bransje, eller virksomheter som utnytter hverandre sin kompetanse eller produkter, bidrar til positive synergieffekter.

Næringsaksen Gjøvik-Raufoss er et viktig satsingsområde for næringsutvikling. Raufoss industripark er en slik typisk næringsklynge, og planforslaget legger til rette for å videreutvikle industriparken. Kommunegrensen mellom Gjøvik kommune og Vestre Toten kommune er justert fra 1.7.2020, og industriparken er nå overført til nabokommunen.

Det å koble sammen NTNU og andre kompetanse- og næringsmiljøer i Mustad næringspark, gir også muligheter for synergieffekter. Områdereguleringsplan for Mustad-Kallerud har vært ute til offentlig ettersyn, og har til hensikt å skape en spennende ny bydel tett på NTNU/ Campus. Arbeidsplassvekst er et sentralt mål i kommuneplanens samfunnsdel, og samlokalisering legger til rette for både innovasjon og entreprenørskap.

Gjøvik kommune er en aktiv tilrettelegger av nye næringsarealer. Skjerven næringspark er et satsingsområde i den kommende planperioden. Hunton sin nye fabrikk for trefiberisolasjon er allerede bygd i området, og kommunen skal utvikle deler av området til en biobasert smart industripark (bioSIP). BioSIP er et forsknings- og utviklingsprosjekt som har som mål å skape en biobasert næringsklynge på Skjerven. Intensjonen er at prosjektet skal skape merverdier for bedrifter som etablerer seg i området gjennom en delingskultur der man utnytter overskuddsenergi og biprodukter fra hverandre.

## Nye næringer

Ny teknologi gir muligheter for å utvikle ny næringsvirksomhet. NTNU bidrar til at Gjøvik har et tungt kompetansemiljø, og forholdene ligger til rette for næringsutvikling innen f.eks. IKT-sikkerhet og velferdsteknologi. Nye reguleringsplaner for Campus og Mustad næringspark gjør det mulig å videreutvikle området.

### 2.3.2 Handel

#### Status:

Regional planbestemmelse for lokalisering av varehandel og gjeldende kommuneplan er i stor grad samordnet. Varehandel er en bransje som endrer seg raskt. Bransjeglidning har vært en tydelig trend over lengre tid, gjerne i form av store forretninger som etablerer seg utenfor sentrum med vareutvalg fra mange varegrupper. Netthandelen øker, og dette bidrar til stagnasjon og nedgang i omsetningen i tradisjonelle sentrumsbutikker.

I revisjonsarbeidet er det gjennomført en analyse av varehandel og senterstruktur. Analysen dokumenterer utviklingen i kommunen de siste årene, omtaler trender og utfordringer med utgangspunkt i føringene i gjeldende kommuneplan. På bakgrunn av endringene i handelen er det påpekt i analysen at behovet for å øke handelsarealet er begrenset. Netthandelen vil ta mye av veksten på bekostning av deler av butikkhandelen, og det vil oppstå behov for arealer til lager og logistikk.

En betydelig andel av handelen skjer i Gjøvik sentrum og på CC Gjøvik, men omsetningen der stagnerer. I de senere årene har veksten i omsetning i handelsområder utenfor sentrum vært stor. Dette henger sammen med utviklingen av Kallerud handelspark og etableringene i bydelssenteret Kirkeby nord. Etableringer som COOP, Jula, Power, Biltema, XXL, Rusta og Elkjøp er butikker som trekker kunder både fra et lokalt og regionalt handelsomland.

Et annet utviklingstrekk er at bransjer samler seg innenfor samme område. Damstedet i Hunndalen er et typisk eksempel hvor et større antall bilforretninger er samlokalisert og utgjør et tyngdepunkt for bilhandel i Innlandet.

Ledige forretningslokaler i Gjøvik sentrum er en utfordring. Sentrumshandelen er en viktig del av et urbant og attraktivt sentrum med byliv. For å ikke tappe bysentrum for tradisjonell sentrumshandel, er det behov for å styre omfanget av varehandel som kan tillates utenfor sentrum.

Uavhengig av beliggenhet, er det viktig å vektlegge gode trafikale forhold både for kunder og varetransport, gode parkeringsforhold, og god tilgjengelighet til kollektivtilbud og gang- og sykkelveger.

#### Mål:

- Gjøvik skal være et sterkt regional handelssenter, med et levende og attraktivt sentrum.
- Varehandelen skal så langt det er mulig lokaliseres i bysentrum, bydelssentre, lokale handelssentre eller nærsentre.
- Varehandel som ikke er egnet i sentrumsområder på grunn av plass- og transportbehov skal lokaliseres i definerte områder tilknyttet bysentrum, bydelssentre eller lokale handelssentre.

#### Strategier:

Kommunen ønsker å styre lokalisering av varehandel til definerte sentre, jf. senterstruktur. I tillegg er det definerte forretningsområder som skal fungere som avlastningsområder for plass- og transportkrevende varehandel, samt to etablerte områder for storvarehandel. Kommuneplanen legger til rette for å utvikle de etablerte handelsområdene i tillegg til sentrum, samtidig som vi ikke skal spre handelen ytterligere.

For å kunne styre lokaliseringen av varehandelen, er det innført en fellesbestemmelse i § 7-10 som omtaler handel og kjøpesenter. Den bygger videre på regional planbestemmelse fra Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland. Flerkjernestrukturen i kommunen er definert i § 7-10.2. En senterstruktur som blant annet er sentral for lokalisering av varehandel er omtalt nærmere i kap. 2.1.2.

§ 7-10.1 inneholder definisjoner av sentrale begreper som detaljvarehandel, kjøpesenter, plass- og transportkrevende varehandel og storvarehandel. § 7-10.3 inneholder nærmere føringer for å lokalisere handel og kjøpesenter, samt en retningslinje for fravik fra bestemmelsen. Dette er en viktig retningslinje som bygger på den regionale planbestemmelsen. Den sikrer forutsigbarhet for fremgangsmetoden i de tilfellene der det er ønskelig å fravike den regionale planbestemmelsen.

I tillegg til § 7-10, er det bestemmelsene for de ulike sentrumsformålene i § 9-5 og bestemmelsene for forretningsformål i § 9-6 som er sentrale for handel.

Planforslaget viderefører i hovedsak prinsippene fra forrige kommuneplan.

Det er innført en del kombinerte planformål i kartet for næring og forretning. Dette er eldre næringsområder hvor det i dag er en blandet bebyggelse med både tradisjonell næringsbebyggelse og plass- og transportkrevende varehandel. For å sikre en fleksibel og

hensiktsmessig utvikling og forvaltning av disse områdene, er det valgt å bruke kombinert formål i stedet for et spesifikt arealformål. Dette gjelder områder i Hunndalen, Thomasdalen og Kirkeby.

### 2.3.3 Landbruk

Kommuneplanens arealdel er et av de viktigste virkemidlene for å sikre jordbruksarealer, skog og utmark mot utbygging. Jord- og skogbruk er viktige næringer i kommunen, og planen skal bidra til gode utviklingsmuligheter for disse næringene. Jord- og skogsbruksarealer er vist med planformål landbruks-, natur og friluftformål (LNF), og innenfor disse områdene er det tillatt med stedbunden næring.

En sentralt grep i kommuneplanen er å fortette i eksisterende byggeområder, og vekst innenfor klart definerte grenser. Dette skal bidra til å sikre jord- og skogbruksressursene for framtiden.

### 2.3.4 Turisme

Gjøvik og regionen er en turistdestinasjon med mange besøkende. For å tilrettelegge for turisme og reiseliv, er det viktig å bygge Gjøvik som destinasjon blant annet ved et attraktivt sentrum som tilbyr urbane, historiske og varierte opplevelser. Det er viktig at byen og kommunen har gode og varierte tilbud for å overnatte, som f.eks. hoteller og campingplasser. I tillegg er det en stor tomtereserve for hytter i kommunen, og det er et potensiale for å øke hyttebyggingen i planperioden.

Mjøsa har et stort potensial for turisme, og det er viktig å utnytte dette på en bærekraftig måte.

### 2.3.5 Veg og baneforbindelser

Veg- og transportløsninger er sentralt for utviklingen av Gjøvik by og kommunen som helhet. Utvikling av effektive transportsystemer er helt vesentlig for å nå målene Gjøvik har. Næringslivet i hele Gjøvikregionen er avhengig av et effektivt transportnett.

#### Veg

Godkjente kommunedelplaner for E6 Biri- Vingrom, E6 Moelv-Biri og fv.33 Bondelia –Østre Toten grense er innarbeidet i plankartet.

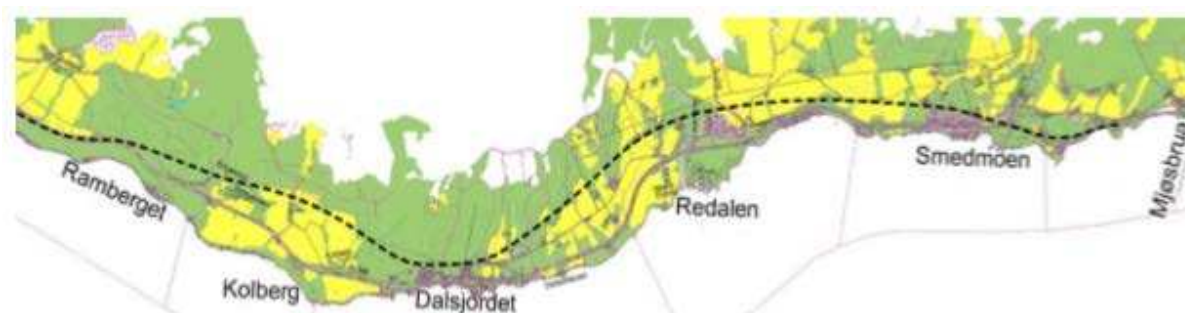
Det pågår nå omfattende planarbeider for E6-prosjektet fra og med ny Mjøsbu og nordover gjennom Biri til Lillehammer grense. Disse reguleringsplanene tar utgangspunkt i gjeldende kommunedelplaner, men det kan bli justeringer av løsninger basert på nye utredninger.

Sør for Mjøsbua er utfordringene særlig knyttet til trafikkavviklingen på rv.4, med store kapasitetsutfordringer på strekninger gjennom Gjøvik byområde. I tillegg er det på enkelte fylkesveger i byområdet. Dette gjelder spesielt strekningen Strandgata –fv. 33 på Kirkeby. Trafikken på Alfarvegen mellom Kallerud (rv. 4) og Kirkeby (fv. 33) er også utfordrende.

For å følge opp gjennomført utredning av transportsystemet Jaren(Oslo) –Gjøvik –Moelv, blir det viktig å avklare fremtidig trase for rv. 4 forbi Gjøvik by, mellom Raufoss og Mjøsbua. Det arbeides aktivt for at utbyggingen av rv. 4 som fire-felts motorveg mellom Mjøsbua og Raufoss skal prioriteres inn i Nasjonal Transportplan (NTP). Dette for at

Mjøsbyen skal kunne utvikles til et felles bo- og arbeidsmarked – og for at Gjøvik skal få en god tilknytning til E6. Utbyggingen vil også bidra til regionforstørring.

Statens vegvesen har utredet ulike alternativer for rv.4 mellom Gjøvik og Mjøsbrua. Trasévalget vil skje gjennom en egen kommunedelplan, og Statens vegvesen har nå varslet at de går i gang med dette planarbeidet. Ut fra foreliggende kunnskap fremstår en vestlig trasé som fordelaktig, der eksisterende veg blir lokalveg. Traséen begrenser tiltak i strandsona samtidig som eksisterende bebyggelse i stor grad blir skånet for inngrep og støy. Det er valgt å ikke legge inn båndleggingssone for videre planlegging i plankartet etter anbefalinger fra Statens vegvesen. Nedenfor er en vestlig trasé vist for å illustrere en mulig løsning for ny rv.4 på strekningen. Et eksisterende ubebygget boligområde ved Smedmoen b42 er tilbakeført til LNF-formål siden området sannsynligvis blir berørt av ny vegtrasé. Det vil være behov for tunnel på delstrekning(er), og kommunedelplanprosessen vil gi nødvendig kunnskap for å vurdere konsekvensene av ulike alternative løsninger.



Figur 5: Illustrasjon av vestlig trasé for ny RV.4 mellom Bråstad og Mjøsbrua.

I kommuneplanens samfunnsdel og Byvisjon 2030 er det slått fast at Gjøvik sentrum skal utvikles mot Mjøsa. I dag går rv.4 og jernbanen gjennom sentrumsområdet og deler byen i to. Barrierene, som rv.4 og jernbanen utgjør, er til hinder for ønsket utvikling og oppnåelse av lokale miljø- og klimamål. Det er helt vesentlig for utviklingen at rv.4 blir lagt i tunnel forbi byen slik at dagens rv.4 kan bygges om til en bygate som kun skal håndtere lokaltrafikken i byen. Trafikkanalyse og mulighetsstudie for rv.4 er under arbeid, og den vil vise hva som er framtidens behov for rv.4 og for at Gjøvik skal kunne utvikle seg i ønsket retning. Det er viktig at fylkesveg 33 sørfra får en god påkobling på den nye rv.4 tunnelen slik at gjennomgangstrafikken blir ledet igjennom tunnelen i stedet for igjennom byen.

Gjøvik kommune har igangsatt reguleringsplanarbeid for ny sentrumsadkomst fra rv.4 til søndre del av Gjøvik sentrum. Sentrumsadkomsten skal gi rask adkomst fra hovedvegnettet til sentralt parkeringsanlegg. Adkomsten er også et viktig tiltak for å realisere en ringveg rundt sentrum som er et prioritert grep i gatebruksplanen for Gjøvik sentrum.

I temakart uten rettsvirkning er en rekke vegtiltak vist:

- Parallell lokalveg langs rv.4. Dette er kortsiktige trafikksikkerhetstiltak. Ved etablering av ny rv.4 på strekningen vil eksisterende veg fungere som lokalveg.
  - Smedmoen til Hansvevegen- Skulhusodden
  - Redalen –Skulhusodden
  - Bråstad –Kolberg.
- Ny fv.249 fra rv.4 via Sveen til forbi Redalen skole. Løsningen må revurderes i forbindelse med ny rv.4.

- Ny sentrumsadkomst –Huntonarmen.

## Bane

Gjennom samarbeidsalliansen Stor-Oslo Nord arbeides det for å Gjøvikbanen skal bli to-spors bane mellom Røa og Oslo, men også for at Gjøvikbanen på sikt sammenknyttes med Dovrebanen. Dette er fulgt opp og tilsvarende løftet fram som tiltak i utviklingen av felles areal- og transportstrategi for Mjøsoya. Ulike alternativer er utredet i konseptvalgutredningen for rv.4 og Gjøvikbanen på strekningen Jaren –Gjøvik –Møelv. Det foreligger foreløpig ingen vedtak om å gjennomføre tiltak eller valg av trasé, og det er derfor ikke vist noen løsninger i plankartet. Planleggingen av RV.4 må sees i sammenheng med mulige fremtidige løsninger for Gjøvikbanen.

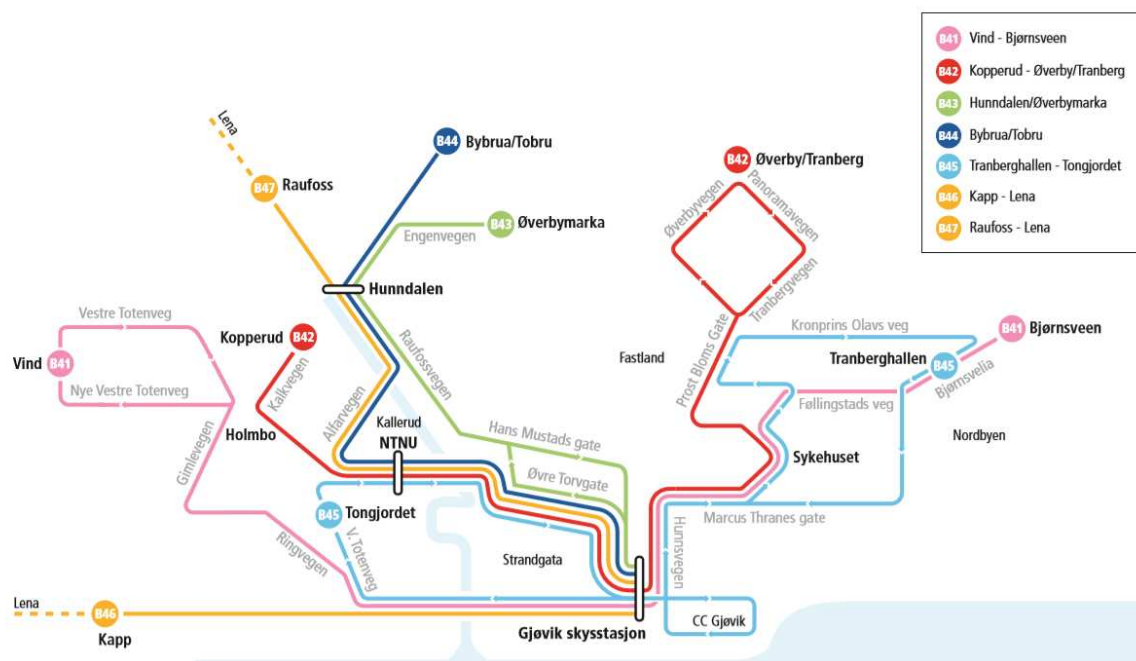
Viktig for Gjøvik er også å få bygd kryssingsspor mellom Jaren og Gjøvik som muliggjør timesfrekvens og tidligere morgenadkomst til Gjøvik.

Tiltak på Gjøvikbanen er også omtalt i kap. 3.2.2.

### 2.3.6 Kollektivknutepunkt

Gjøvik skyssstasjon er det sentrale kollektivknutepunktet i kommunen, og er samlokalisert med Gjøvik stasjon som er endestasjon på Gjøvikbanen.

Fra sommeren 2019 er ruteopplegget for bybussene endret, og flere av bybussene går via NTNU på Kallerud.



Figur 6: Rutekart for bussruter i Gjøvik by

Kallerud med NTNU og Mustad næringspark er et viktig vekstområde som får et forbedret busstilbud. Området ligger også tett på Gjøvikbanen, og det er potensiale for å øke bruken av tog til disse destinasjonen dersom det blir etablert et nytt stopp på Gjøvikbanen på Kallerud. Gjøvik kommune skal aktivt jobbe for å finne en løsning tett på NTNU.

### 2.3.7 Parkering

Ved forrige revisjon av arealdelen ble det innført mer fleksible parkeringsbestemmelser med minimums- og maksimumskrav. Parkeringskravene ble redusert i sentrumssonene siden det er områder med god kollektivdekning og kort avstand til daglige gjøremål. Intensjonen er at dette bidrar til økt bygging i områder hvor det er sannsynlig at store deler av transportbehovet kan løses med gange, sykkel og økt bruk av kollektivtransport.

Soneinndelingen for parkeringsbestemmelsene i sentrum er tilpasset indre og ytre sentrumssone – henholdsvis sentrumsformål og bybebyggelse. Innenfor indre sone stilles det ikke krav til parkeringsplasser for forretningsvirksomhet som ikke er særlig trafikkskapende. Dette gjelder virksomhet som bidrar til å utvikle en kompakt handelsstruktur i sentrumskjernen for shopping, hyggehandel, bespisning og kulturaktiviteter.

Krav til sykkelparkering er videreført, men kvalitetskravene er utdypet. Mange har kostbare sykler, og det er viktig med sikre sykkelparkeringsplasser.

Et nytt element i planbestemmelsene er at det åpnes for reduksjon i parkeringskravene i prosjekter der det blir etablert bilpool-ordning. Dette bidrar til større fleksibilitet for å utforme boligprosjekter, og kan bidra til å begrense behovet for kostbare parkeringsplasser i byen.

Kommunen har utarbeidet en egen parkeringsstrategi gjennom ATP-samarbeidet. Et sentralt tiltak i parkeringsstrategien, er å etablere større offentlig tilgjengelige parkeringsanlegg til en ring tett på sentrum. Parkeringsanleggene skal ha god adkomst fra hovedvegnettet, og plasseringen skal bidra til å begrense unødvendig bilkjøring i sentrumskjernen. Det arbeides med ny, sentralt plassert p-løsning for sentrumskjernen i form av nytt parkeringshus. I henhold til parkeringsstrategien med handlingsplan, er dette planlagt lokalisert i området Farverikvartalet/ Brønnsdalen. Ny sentrumsadkomst fra rv.4 inn ved Hutton er et sentralt element for å underbygge ny p-løsning.

## 2.4 Gjøvik skal være ledende miljø- og klimakommune

- kjent for bærekraftige prioriteringer

### Hovedmål:

Satsing på klima-, energi- og miljøtiltak skal bidra til at Gjøvik blir en av landets ledende miljøkommuner og en foregangskommune for «det grønne skiftet». Kommunen skal legge til rette for en mer bærekraftig og miljøvennlig arealbruk og utbygging som bidrar til å redusere energiforbruket, og bli et nullutslippssamfunn innen 2025.

Gjøvik kommune skal være en pådriver for å bygge miljøvennlige bygg med et særlig fokus på bruk av tre og for å bidra til å utvikle innlandets treindustri- og kompetansemiljø på bl.a. NTNU. Grøntområder som strekker seg ned mellom bebyggelsen og ned til sentrum skal bevares.

### 2.4.1 Klima- og miljøvennlig transportsystem og utbyggingsmønster

#### ATP

Gjøvik har gjennom ATP-samarbeidet; strategi for ny byutvikling - samordnet areal- og transportstrategi, en omforent byvisjon. Byvisjonen, «Visjon Gjøvik 2030», fastsetter tydelige mål for hvordan byen skal utvikle seg. Målene for byutviklingen er fulgt opp gjennom kommuneplanen. Hovedmålet for samarbeidet er å gjøre Gjøvik til en attraktiv og bærekraftig by og region ved Mjøsas bredd basert på virkemidler innen areal- og transportsektoren. Et av tiltakene er å redusere transportbehovet og transportsektorens klimagassutslipp.

Vi skal utvikle eksisterende by ved konsentrert utbygging, og ved å fortette og transformere eksisterende områder.

Byvisjonen har overordnet mål om å redusere biltrafikken og at veksten i persontrafikken skal tas ved kollektiv, sykkel og gåing. Fysiske tiltak som legger til rette for at flere kan velge sykkel, gåing og kollektiv er helt vesentlig for å redusere unødvendig bilkjøring. Nye utbygginger der det ikke er tilrettelagt for kollektivtrafikk, bør derfor unngås.

#### Mobilitet

I planbestemmelsene § 8-3 stilles det krav om mobilitetsplan der det etableres arbeids- og besøksintensive virksomheter med mer enn 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal). Intensjonen med mobilitetsplan er å bevisstgjøre person- og varetransport en virksomhet genererer, og hvordan virksomheten kan tilrettelegge for ulike typer transportmidler og ønsket transportmiddelfordeling.

Erfaring viser at gratis parkering ved arbeidsplassen, gjør bilen til førstevalg. Å begrense parkeringsplasser ved arbeidsplasser og plassere virksomheter tett på kollektivknutepunkt, er viktige grep for å redusere biltrafikken og slik bidra til et mer klimavennlig samfunn. Å stille krav om mobilitetsplan, vil øke bevisstheten rundt grønne reisemiddelvalg.

#### Sykelby

Gjøvik er sykkelby, og i sykkelbyprosjektet legges det til rette for å øke bruken av sykkel som transportmiddel. Sykkelbyprosjektet og gåstrategien er integrert i byutviklingssamarbeidet (ATP Gjøvik). Konkrete tilretteleggingstiltak vil bidra til at det blir attraktivt å velge sykkel og gåing, at bilbruken blir redusert spesielt på de korte reisene.

## Gatebruksplan

Arealbruk og konkrete tiltak har betydning for hvordan transportnettet i og rundt byen fungerer. Gatebruksplanen for Gjøvik sentrum fastsetter prinsipper for trafikksystem og gatebruk i den enkelte gate. Den legger grunnlag for å prioritere areal mellom trafikantgrupper og fastlegger hvilke funksjoner gatene skal ha. Gatebruksplanen prioriterer de ulike trafikantgruppene og bruken av gatenettet på kort, mellomlang og lang sikt. Planen er et verktøy for å planlegge og prioritere tiltak som bidrar til et transportsystem som er klima- og miljøvennlig, og som reduserer transportbehov.

## Gåstrategi

ATP Gjøvik har kartlagt hvordan dagens situasjon er for gående i Gjøvik. Kartleggingen har tatt for seg viktige linjer som er viktig for gåing. Videre fastsetter gatebruksplanen hvilke sentrumsgater som er viktig for gående. Gående utgjør i dag ca. 20 % av reisemiddelfordelingen. Kartleggingen viser at det i hovedsak er mulig å gå over alt i Gjøvik, men at det ikke er trivelig nok. Å utvikle attraktive fortauer, snarveger, gangveger – med belysning, trygge kryssinger, møblering og blomster, er veldig viktig for å nå målene om at flere skal gå mer i hverdagen. Planleggingen må ha tydelige fokus på og prioritere tiltak som vil føre til at det blir mer attraktivt å gå i hverdagen.

## Videre arbeid:

- Mål og tiltak fastsatt i Samordnet areal- og transportstrategi for Gjøvik – Visjon Gjøvik 2030 skal legges til grunn og videreføres i kommunal planlegging og saksbehandling.
- Konsentrere boligutvikling ved å fortette og utvikle eksisterende områder. Betydelig boligutvikling skal skje i ny bydel på Huntonstranda og som innfylling av ledige arealer i byen.
- Utvikle arbeidsplasser tilknyttet kollektivknutepunkt slik at flere kan velge kollektivt til jobb.
- Utarbeide handlingsplan for gatebruksplan for Gjøvik sentrum og gjennomføre tiltak i gater som fremmer kollektiv, sykkel og gåing som transportform.
- Videreføre arbeidet med gåstrategi/ handlingsplan for gåing i Gjøvik. Dette arbeidet må ses i sammenheng med en mobilitetsstrategi for byen. Byrom og byromsnettverk er viktige momenter inn i dette.
- Økt bevissthet om målene og tiltak som fremmer klimavennlig transport i den daglige forvaltningen.

## 2.4.2 Bærekraftig utbygging og energiløsninger

Gjøvik skal være en foregangskommune innenfor miljøvennlig og bærekraftig utbygging, og bruken av fornybar energi skal økes. Byggenæringen står for om lag 15 % av de direkte klimagassutslippene i Norge, og næringen er en kompleks og mangeartet sektor. Det er et kontinuerlig behov for å utveksle erfaringer og bygge kompetanse for å tilrettelegge for utbygginger og energiløsninger som blir mest mulig grønne og utslippsfrie.

Kommunedelplan for klima 2018-2022 bidrar til dette ved en rekke tiltak som legger til rette for mer bærekraftige bygg og valg av miljøvennlige energiløsninger.

## Energi

Konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegget i Gjøvik ble sist revidert og utvidet våren 2017. Nye og eksisterende nærings- og boligområder i Skjerven Skog, Damstedet sør, Sørbyen og Stensjordet ble da innlemmet i konsesjonsområdet. Konsesjonsområdet er avsatt som sone med særlige krav til infrastruktur i plankartet, med tilhørende bestemmelser om tilknytningsplikt til fjernvarme § 16-1. Bestemmelsene sikrer at enkeltbygninger eller

feltutbygginger der summen av oppvarmet bruksareal er større enn 500 m<sup>2</sup>, må knytte seg til fjernvarmenettet. Lavenergi- og passivhus er unntatt tilknytningsplikten, eller i tilfeller der søker kan dokumentere miljømessig bedre løsninger.

#### Videre arbeid

- Dersom det blir lagt inn nye utbyggingsområder i randsonen til dagens konsesjonsgrense, må det vurderes å søke Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) om å endre grensen med tilhørende endring i infrastruktursonen i kommuneplankartet.

#### Bærekraftig utbygging

Når nye område- og detaljplaner blir utarbeidet, skal det redegjøres for hvordan utbyggingen kan være mer ambisiøs på energiforbruk og klimagassutslipp enn det som er minstestandarden i lov- og forskrift. Planbestemmelsene skal sikre bærekraftig utbygging gjennom økt bruk av fornybare materialer med lavt CO<sub>2</sub>-fotavtrykk.

Det er en politisk ambisjon om å fremme økt bruk av tre som miljøvennlig byggemateriale i kommunen. Trebebyggelsen dominerer, og er en del av Gjøvikregionens identitet. Samtidig er tømmer en av kommunens viktigste ressurser. Det skal blant annet bygges en ny bydel på Huntonstranda. Denne bygges som en klimanøytral bydel med fokus på klimavennlig anleggsdrift og bruk av klimanøytrale byggematerialer.

I utbyggingsområder skal det videre legges vekt på estetikk, god byggeskikk, bruk av miljøvennlige materialer, energibruk basert på fornybare ressurser, gode byrom og andre bokvaliteter. Det skal bygges ut på en måte som ivaretar hensyn til både klimatilpasning og miljø. For å bidra til økt karbonbinding og reduserte utslipp, skal kommunen stille krav til egne og private bygg om økt bruk av miljøvennlige materialer gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner.

Kommunen skal blant annet prioritere bygge- og arealplansaker som har en tydelig klimaprofil. Dette gjelder bygg som bygges for å møte miljøkrav som BREEAM, ZEB eller tilsvarende og infrastruktur for nullutslippskjøretøy, sykkelanlegg, kollektivanlegg ol.

Alle byggeprosjekter i regi av kommunen skal videre fra og med vedtatt plan, utarbeide et klimaregnskap som viser prosjektets CO<sub>2</sub>-fotavtrykk. Bygningsmaterialenes livsløp inklusiv gjenvinning til energi skal også legges til grunn.

#### Blåhvit faktor

Hensikten med blåhvit faktor er å gjøre det enkelt for utbygger og kommune å beregne nødvendige klimatiltak for å innfri målet om at Gjøvik skal være en foregangskommune i miljøvennlig og bærekraftig utbygging. I stedet for å sette konkrete enkeltkrav til byggeprosjektene i kommuneplanbestemmelsene, vil kommunen utarbeide en veileder med aktuelle klimatiltak og vekte disse tiltakene. Utbygger velger selv hvilke av de aktuelle klimatiltakene som skal gjennomføres, men totalsummen må tilfredsstille minimumskravet satt i veilederen.

#### Videre arbeid:

- Arbeidet med å utvikle en veileder for blåhvit faktor igangsettes i løpet av 2020. Dette vil være et tidkrevende arbeid ettersom det må være en inkluderende prosess som involverer et bredt spekter av aktører fra både privat og offentlig sektor. Dette medfører at utviklingsarbeidet vil skje etter at kommuneplanen er vedtatt. Det legges derfor opp til en prosess for å endre kommuneplanbestemmelsene når veilederen er på

plass. Alternativt vil føringene fra dette arbeidet måtte innarbeides ved neste hovedrevisjon (dvs. neste valgperiode).

### 2.4.3. Bevare viktige naturområder og naturressurser

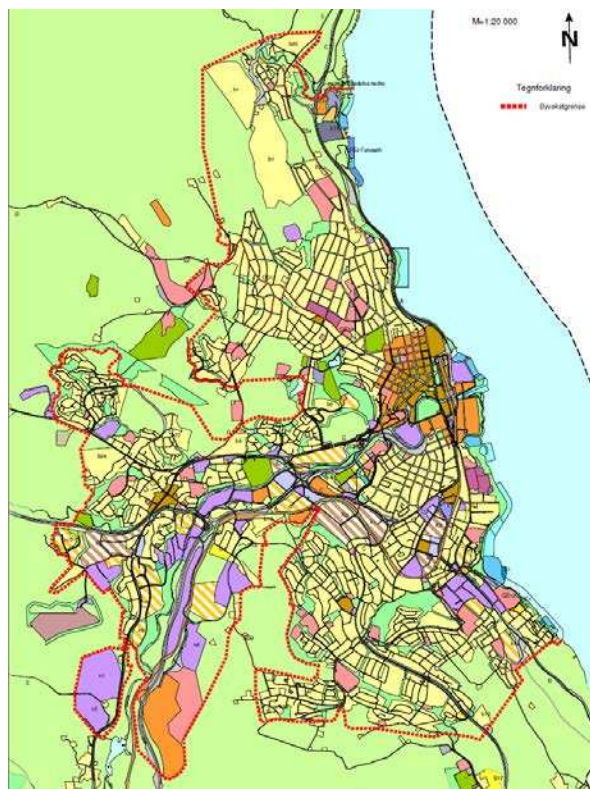
#### Byvekstgrense

Byvekstgrensen har ikke direkte juridisk rettsvirkning på grunn av begrensninger i produktspesifikasjonen for arealplaner. Byvekstgrensa er et svært viktig verktøy for kommunen. Den skal brukes som retningslinje ved vurdering av plan- og byggesaker, og er et spesielt viktig verktøy når vi vurderer nye utbyggingsområder i kommuneplansammenheng.

Byvekstgrensa viser en grense for byens vekst mot viktige friluftsområder rundt Gjøvik. Den har som formål å sikre friluftsområdene, samt viktige landskapstrekk, mot nedbygging. Det er en spesiell kvalitet i Gjøvik byområde at natur- og kulturlandskapet går dypt inn mellom de utbygde områdene, enkelte steder helt inn mot sentrum. Denne grønne strukturen blir sikret gjennom forvaltning i tråd med byvekstgrensa.

I tillegg er byvekstgrensa et virkemiddel for bidra til å utvikle en kompakt by, der det er stort fokus på samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, jf. kap. 2.4.1. Etter hvert som byen blir fortettet innenfra og utover, blir det økt behov for nye vekstmuligheter for byen. På sikt kan det bli nødvendig å revurdere byvekstgrensen på enkelte steder. Slike prinsipielle justeringer skal skje gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel.

Mellom den eksisterende bebyggelsen og byvekstgrensa, er det en del ubebygde områder. Det er viktig å understreke at det ikke er gitt at disse områdene kan omdisponeres til utbyggingsformål på kort eller lang sikt. Byvekstgrensa tar blant annet ikke hensyn til jordvern.



Figur 7: Byvekstgrense

## Jordvern

Gjøvik kommune følger opp statlige jordvernstrategier gjennom som hovedprinsipp å være restriktiv med å tillate å bygge ned dyrket mark.

Der behov for utbyggingsarealer kan løses på flere måter, bør vi velge alternativer som ikke krever forbruk av dyrket mark og dyrkbar mark. God matjord og spesielt arealer der det kan dyrkes matkorn, er særlig viktige å ta vare på. Tilsvarende bør store og leddrevne jorder beskyttes sterkere enn små arealer med bebyggelse på flere sider. I de tilfellene der det blir tillatt bruk av dyrket mark til utbyggingsformål, skal man ta vare på matjorda slik at den blir gjenbrukt. Kommunen skal aktivt legge til rette for nydyrking av arealer. I planen er lagt inn egen bestemmelse om å håndtere matjord i § 7-1.9.

Jord- og skogbruksressursene skal brukes bevisst for å redusere forbruket av ikke-fornybare ressurser. Gode skogsboniteter skal som hovedregel være skjermet mot nedbygging, samtidig som det blir stimulert til aktiv skogskjøtsel.

## Naturområder, naturmangfold, grønnstruktur og landskap

Ved all utbygging og planlegging skal det være et sterkt fokus på natur og miljøhensyn for å sikre naturmangfold, og befolkningen sin tilgang til naturopplevelser i sitt nærmiljø. Naturmangfoldet skal sikres gjennom bruk av kjente registreringer. I tillegg må det tas høyde for at det kan være nødvendig med ytterligere utredninger dersom kunnskapsgrunlaget ikke er godt nok. Det er spesielt viktig at lokaliteter som inneholder arter som er oppført i «rødlista» blir ivaretatt. Det samme gjelder lokaliteter som innlandet og Gjøvik har et spesielt ansvar for i nasjonal og/ eller internasjonal sammenheng. Dragehode er prioritert art for Gjøvik kommune, og § 7-8 i bestemmelsene fremhever føringene i forskrift om dragehode. Viktige naturtyper er sikret i bestemmelsesområder i LNF-områder i plankartet og § 13-5. Det vises til nærmere omtale i kap. 3.5.4.



Bilde: Dragehode

Ved all utbygging og planlegging skal det være et sterkt fokus på natur og miljøhensyn for å sikre naturmangfold, og befolkningen sin tilgang til naturopplevelser i sitt nærmiljø. Naturmangfoldet skal sikres gjennom bruk av kjente registreringer. I tillegg må det tas høyde for at det kan være nødvendig med ytterligere utredninger dersom kunnskapsgrunlaget ikke er godt nok. Det er spesielt viktig at lokaliteter som inneholder arter som er oppført i «rødlista» blir ivaretatt. Det samme gjelder lokaliteter som innlandet og Gjøvik har et spesielt ansvar for i nasjonal og/ eller internasjonal sammenheng. Dragehode er prioritert art for Gjøvik kommune, og § 7-8 i bestemmelsene fremhever føringene i forskrift om dragehode. Viktige naturtyper er sikret i bestemmelsesområder i LNF-områder i plankartet og § 13-5. Det vises til nærmere omtale i kap. 3.5.4.

Det er en rekke områder i kommunen som er vernet etter lov om naturvern. Dette er naturområder med egenart og som bidrar til at naturen i kommunen er variert og byr på særegne naturopplevelser. Det er viktig å bevare disse områdene for artsmangfoldet og

fremtidige generasjoner. Områdene er sikret i båndleggingssoner i plankartet, og områdene er listet opp i kap. 3.7.7.

Grønnstrukturen er en viktig del av særpreget i de ulike delene av kommunen. Planleggingen må legge til rette for å bevare og videreutvikle grønnstrukturen. Grønnstrukturen er et viktig element i landskapsbildet, og er av stor betydning for friluftsliv og dyreliv. Områdene rundt Gjøvik sentrum og Hunndalen er preget av grønne åsrygger. Det er viktig å bevare disse sammen med grøntområdene som strekker seg ned mellom bebyggelsen og ned til sentrum. Overordnet grønnstruktur er vist i plankartet, og bestemmelsene legger føringer for å ivareta og utvikle disse områdene. Grønnstrukturen i planen er nærmere omtalt i kap. 3.3.1.

Landskapet i kommunen er variert med ulike landskapsområder med forskjellig karakter, og det er viktig å ivareta egenarten i verdifulle landskapsområder. Det er utarbeidet en helhetlig landskapsanalyse i forbindelse med revisjonen av kommuneplanen, og det er et nyttig kunnskapsgrunnlag for all planlegging i kommunen. Det er innført egen bestemmelse (§ 7-5) for å ivareta landskapshensynet generelt. I tillegg er spesielt verdifulle landskapsområder vist som hensynssone for landskap med tilhørende retningslinjer.

#### Strandsona i Gjøvik byområde

Å knytte Gjøvik by nærmere mot Mjøsa er fremhevet i de langsiktige arealstrategiene, og i Byvisjon 2030.

I strandsona er allmennhetens muligheter til rekreasjon viktig. Det er utarbeidet et forslag til en strandsonerplan som dekker området fra Østre Toten grense til Bråstadelva, med unntak av de sentrumsnære strandområdene på Huntonstranda og Mjøsstranda. Strandsonerplanen har vært ute til offentlig ettersyn, men er foreløpig ikke sluttbehandlet. Enkelte elementer fra den er innarbeidet i kommuneplanen, og deler er også avklart gjennom reguleringsplaner som Bondelia strand og Vikenstranda. Strandsonerplanen har til hensikt å sikre og videreutvikle allmennhetens rekreasjonsmuligheter. En sammenhengende mjøspromenade langs Mjøsa som forbinder ulike aktivitets- og rekreasjonsområder i strandsona, er et viktig element i planforslaget.

I den helt sentrumsnære strandsona på Mjøsstranda og Huntonstranda har det betydning hvordan byen og bebyggelsen møter vannet. I en slik sammenheng er forbindelsen mellom strandsona og sentrum også viktig. Rv.4 og jernbanen utgjør barrierer mellom sentrum og områdene langs Mjøsa, og det her må vi finne løsninger som begrenser disse barrierene. Utviklingen av dette området er omtalt nærmere under kap. 2.1.1. Utviklingen av den sentrumsnære strandsona blir avklart i sentrumsplanen og områdereguleringsplanen for Huntonstranda.

## 2.5 Gjøvik skal ha velferd, trygghet og livskvalitet - med gode kommunale tjenester og tilbud

### Hovedmål:

Planleggingen skal bidra til at innbyggerne lever i et samfunn basert på velferd, trygghet og livskvalitet. Offentlig og privat tjenesteyting skal lokaliseres slik at en styrker sentrum, reduserer transportbehovet og oppnår positive synergieffekter i lokalsamfunnet.

### 2.5.1 Barn og unges interesser

Barn og unge sine interesser skal bli ivaretatt i plan- og byggesaksbehandlingen. Barn og unge er fremtiden, og planleggingen må ta hensyn til det på ulike måter. Kommunen har en egen representant for barn og unge som deltar i politiske møter, og som blir involvert i konkrete plan- og byggesaker. I tillegg er det viktig at ungdomsrådet blir involvert i saker som angår barn og unge.



Gjøvik kommune har gjennomført barnetråkkregistreringer. Barnetråkk er en metode for medvirkning og bedre planlegging for barn og unge. Barna registrerer selv sine skole- og fritidsveger, områder for opphold og lek, steder de liker og misliker, og hvilke fysiske forandringer de ønsker seg i nærområdene. Registreringen framstår som et samlet temakart over barn og unges arealbruk.

Det er innført en egen planbestemmelse (§ 6-6) som stiller krav om at hensynet til barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer blir ivaretatt i planlegging og konkret tiltak. Bestemmelsen er utdypet med egne retningslinjer. I tillegg inneholder planbestemmelsene (§ 6-9) konkrete føringer om uteoppholdsareal og lekeplasser. De konkrete utbyggingsprosjektene skal ivareta kvalitetskrav og kvantitative krav i detaljregulering og byggesak.

### Oppfølgende arbeid:

- Videreføre barnetråkkregistreringer i de områdene det ikke gjennomført. Dette kan også bli en del av arbeidet med Gåstrategi for kommunen.
- Revidere lekeplassveilederen.
- Sentrumsplanen skal avklare krav til områdelekeplass innenfor planområdet.

### 2.5.2 Folkehelse og inkludering

#### Status:

Folkehelse er befolkningens helsetilstand og hvordan helsen fordeler seg i befolkningen. Folkehelsearbeid er vår innsats for å påvirke faktorer som direkte eller indirekte fremmer befolkningens helse og trivsel, forebygger psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, eller som beskytter mot helsetrusler, samt arbeid for en jevnere fordeling av faktorer som direkte eller indirekte påvirker helsen (Folkehelseloven). Gjøvik kommune har en løpende oversikt over befolkningens helsetilstand i sin Folkehelseoversikt fra 2015. Statistikken oppdateres årlig og dokumentet blir revidert hvert fjerde år. Prioriterte innsatsområder fra

Folkehelseoversikten 2015 er blant annet å utjevne sosiale helseforskjeller, bedre integrere og tilrettelegge for fysisk aktivitet og møteplasser i nærmiljøene. Gjøvik har mange kvaliteter som bidrar til god folkehelse. Eksempel er nærheten til Mjøsa, store friluftsområder, en sentrumskerne med korte gangavstander, et variert idrettstilbud, et aktivt kulturliv osv. Noe vi mangler er en helhetlig struktur på sykkel- og gangnett. Det er til dels svært dårlig kvalitet på fortau, stor mangel på fortau langs mange gater i byen og med utrygg skoleveg som konsekvens, i tillegg til stor mangel på trygge sykkelstier.

#### Mål:

- Gjøvik skal drive en samfunnsutvikling som fremmer god folkehelse.
- Arealene skal planlegges og tilrettelegges slik at de fremmer sunnhet og trivsel gjennom å tilrettelegge for fysisk aktivitet og gode møteplasser i nærmiljøene.
- Arealene skal legge til rette for nærheten og nærlekeplassene, da nærhet til hjemmet er viktigste faktor for å få folk over dørstokken og i aktivitet, lek og gange
- Arealplanleggingen skal bidra til å bedre integrere og inkludere.
- Planlegging og gjennomføring av tiltak skal bidra til å øke bruken av gange og sykkel.
- Legge til rette for fysisk aktivitet og stimulere til å bruke tur- og rekreasjonsområder
- Skre at arealplanleggingen ivaretar folkehelseperspektivet gjennom å tilrettelegge og utforme et tilgjengelig samfunn, herunder ved jevnlig kartlegge barnetrakk og snarveger for utnytte erfaringer fra disse samt fra sykkelbysatsingen.
- Aktivt bruke reguleringsbestemmelser, kommunale veiledere og informasjon for universell utforming av boliger og omgivelser.

#### Strategi:

I kommuneplanens arealdel er det avsatt store arealer til grønnstruktur for å sikre tilgjengelighet til friområder i strandsona langs Mjøsa og ut i marka. Dette legger til rette for fysisk aktivitet og planen åpner for tiltak som kan stimulere til økt bruk av tur- og rekreasjonsområder.



Eksisterende gang og sykkelveger er vist i plankartet med formålet hovednett for sykkel. Det er utredet mange nye traséer for gang- og sykkelveger, og disse er lagt inn i planforslaget. Gjennomføring av disse tiltakene bidrar til et mer sammenhengende tilbud for gående og syklende i kommunen.

Planbestemmelsene stiller minimumskrav til sykkelparkering, og dette vil over tid bidra til at samfunnet er bedre tilrettelagt for sykling. Enda viktigere er følelsen av trygghet –det må kjennes trygt å sykle i trafikken.

Nye boligområder er lokalisert slik at de gir nærhet til sentrum, skole og friluftsområder med mulighet for å gå og sykle til aktiviteter. I retningslinjene er det stilt krav til både kvalitet og minste uteoppholdsarealer for nye boliger og boligområder. Det er også stilt krav til solforhold på uteoppholdsarealer. Miljøkvalitet som berører støy, stråling, forurensning, osv. er ivare tatt gjennom planbestemmelse § 7-1.

### 2.5.3 Offentlig og privat tjenestetilbud

Lett tilgang til et variert og godt offentlig og privat tjenestetilbud er viktig for innbyggerne, og arealplanleggingen skal bidra til at slike virksomheter blir etablert på rett sted. Tjenesteyting er en sentral del av velferdssamfunnet, og tjenestetilbudet skal være lett tilgjengelig for de ulike brukergruppene. Det er en målsetning at tjenesteyting skal etableres i eller tett på sentrumsområder, der det er godt kollektivtilbud og gode gang- og sykkelforbindelser. Dette gjør at innbyggerne kan få dekket mange behov innenfor kort avstand i et sentrum. I tillegg bidrar en slik strategi til å begrense transportbehovet, og kan også gi synergieffekter for andre virksomheter i sentrum.

Kommunen spiller selv en sentral rolle som utbygger og tjenestetilbyder i denne sammenhengen. Gjøvik kommune skal etablere sitt tjenestetilbud inn mot de ulike sentrene i senterstrukturen. Biri omsorgssenter er nylig etablert tett på Biri sentrum, og i det planforslaget er det lagt til rette for å etablere nytt omsorgssenter i Svertingdal i sentrum. Slike etableringer kan spille en svært viktig rolle i stedsutviklingen uavhengig av om stedet er lite eller stort.

### 2.5.4 Risiko og sårbarhet

Gjøviksamfunnet skal være sikkert og ha beredskap for å håndtere kriser. Det er krav om egne risiko og sårbarhetsanalyser i alle arealplaner. Kommuneplanens arealdel følger opp den overordnede risiko og sårbarhetsanalysen for kommunen fra 2020. Gjennom gode risiko- og sårbarhetsanalyser i reguleringsplaner, skal uønskede hendelser unngås, og stabiliteten i samfunnet skal opprettholdes. Dette er en viktig faktor for at befolkningen skal oppleve trygghet og opprettholde livskvaliteten.

Det er mange ulike risikofaktorer som påvirker planlegging, og det er knyttet konkrete planbestemmelser til en rekke av disse. Dette gjelder blant annet støy, stråling, forurensning, flomfare og flomveger, skredfare, og luftkvalitet som har egne bestemmelser i § 7-1. I tillegg er det lagt ulike hensynssoner i plankartet for ulike tema der det er egne bestemmelser som gjelder. Dette omfatter definerte støysoner, sone med flomfare, sone for skredfare, faresone for kraftlinjer, og sikringsone for nedslagsfelt for drikkevann.

Det er vesentlig at risiko- og sårbarhetsanalyser i reguleringsplaner følger opp og utdyper risiko og sårbarhetsanalysen for kommuneplanens arealdel.

### 2.5.5 Stedsutvikling

Gjøvik kommune ønsker å styrke utvalgte steder som sentre for lokalbefolkningen, med satsing på fysiske kvaliteter, tilbud og tjenester som bidra til økt trivsel og bedre livskvalitet. Samtidig skal kontakten og samspillet mellom lokalt engasjement og kommunen styrkes.

Gjennom lokalt forankrede prosjektarbeider og kontakt med lokalbefolkningen skal stedene utvikles ut fra faglige vurderinger av lokale innspill og prioriteringer. Arbeidene skal resultere i forslag til tiltaksplaner for videre stedsutvikling.

Strategier og momenter for prosjektarbeidet vil være å tenke langsiktig og helhetlig rundt utvikling av tettstedet, se på hvordan stedet skal avgrensnes og avklare hva kommunen og samarbeidspartnere kan gjøre for at stedene skal bli attraktive. Gjennomføring av tiltak som sikre bosetting, skaper møteplasser i stedene og vektlegger folkehelseperspektiver vil være grunnleggende – sammen med en god infrastruktur, som kollektivbetjening.

I første omgang gjennomføres slikt stedsutviklingsarbeid for bydelen Hunndalen –sentrum og tettsted for tidligere Vardal kommune. Etter dette prioriteres gjennomføring av tilsvarende stedsutviklingsarbeider for sentrum på Biri og i Svertingdal.

#### 2.5.6 Universell utforming

Gjøvik er ressurskommune for universell utforming –med mål om at universell utforming skal prege samfunnet. Norsk forskningslaboratorium for universell utforming ligger ved NTNU i Gjøvik, der vitenskapelig ansatte bidrar ved tverrdisiplinær forskning og utvikling av kunnskapsbasen til fagområdet universell utforming innenfor en rekke fagområder.

Gjøvik kommune arbeider videre med å være en foregangskommune for universell utforming ved å videreutvikle løsninger som i størst mulig grad ivaretar hensynet til alle mennesker som innbyggere og brukere, uavhengig av individuelle og demografiske forutsetninger som alder og funksjonsevne. Det er fortsatt en utfordring å spre kunnskap om universell utforming og kvalitative metoder for å planlegge, prosjektere og bygge fysiske omgivelser.

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utviklingen av kommunen. Gjennom bevisst arealplanlegging skal kommunen bidra til at målet om et tilgjengelig, inkluderende og deltagervennlig samfunn blir oppnådd. Kommunen skal sikre at arealplanleggingen legger nødvendige føringer for å utforme et tilgjengelig samfunn gjennom aktiv bruk av gode plangrep, reguleringsbestemmelser, medvirkning, kommunal veiledning og informasjon om utforming av bygninger og uteområder.

Universell utforming er omhandlet med egne bestemmelser og retningslinjer i § 6-2. Generelt skal prinsippene for universell utforming integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesielløsninger i størst mulig grad blir unngått, jf. § 6-2 i bestemmelsene. I nye reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer at universell utforming blir ivaretatt i det enkelt prosjekt, blant annet med bestemmelse om andel tilgjengelige boenheter. Hensynet til universell utforming skal vurderes tidlig i planprosessen, slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

Det framgår også av retningslinjene at Rådet for funksjonshemmede skal rutinemessig trekkes inn i planprosessene slik at hensynet til personer med funksjonsnedsettelse blir ivaretatt.

### 3. PLANBESKRIVELSE

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg

##### Generelt

Kommuneplanens arealdel viser ulike formål for byggeområder i plankartet, og de ulike byggeområdene skiller mellom framtidige og nåværende byggeområder.

Framtidige byggeområder er byggeområder som har fått nytt arealformål som innebærer en omdisponering fra andre arealbrukskategorier ved denne revisjonen av kommuneplanens arealdel. De framtidige byggeområdene er inndelt i arealer til f.eks. boliger (B) og næring (N). Det er i planbestemmelsene krav om reguleringsplan før disse nye byggeområdene kan tas i bruk.

Nåværende byggeområder er byggeområder som er videreført med samme planformål som ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel. Disse områdene omfatter både utbygde og ubebygde arealer. Der det ikke er reguleringsplan, er det krav om å utarbeide reguleringsplan før kommunen kan godkjenne tiltak, jfr. § 2.1 i planbestemmelsene. Byggeområdet omfatter arealet til utbyggingsformålet samt nødvendige arealer til lokale vegger, gater og plasser, parker, friområder knyttet til boligområder m.m.

Det er utfyllende informasjon om de enkelte nye byggeområdene i konsekvensutredningen. Den omtaler alle Framtidige områder hvor det er foreslått omdisponering av arealer ved denne revisjonen av kommuneplanens arealdel.

##### 3.1.1 Boligbebyggelse

##### Status:

Arealbehov for boligbygging er vurdert på bakgrunn av byggeaktiviteten de siste årene, arealreserver i gjeldende planer, tendenser i eiendomsmarkedet, befolkningsutviklingen og den alminnelige samfunnsutviklingen og boligpolitikken.

Konsekvensutredningen viser et behov for ca. 200 nye boliger per år i planperioden. Det vil si at det må synliggjøres en mulighet for å etablere minimum 2400 boliger i planen. Store deler av utbyggingsområdene er i privat eie, og kommunen har begrenset mulighet og kapasitet til å styre realiseringen av slike utbyggingsområder. Gjøvik kommune har enkelte egne boligområder som vi kan utvikle, men disse utgjør kun en mindre del av arealreservene til boligformål. Tilbudet i markedet styres i stor grad av de private utbyggernes prioriteringer ut i fra etterspørsel og lønnsomhet, samt egen kapasitet. Slike forhold tilsier at kommuneplanens arealdel må ha en viss overkapasitet på utbyggingsareal slik at det reelle utbyggingsbehovet lar seg realisere kontinuerlig i planperioden gjennom detaljreguleringsplaner.

Tabellen nedenfor gir en oversikt over tomtereserver for boligutbygging i dagens planverk i kommunen. \* = området er under regulering

		Kommuneplan dekar	Kommuneplan boenheter	Kommuneplan LNF- spredt	Reguleringsplan boenheter
	<b>GJØVIK BYOMRÅDE</b>				
	Fredheim krets				
b1	Stensjordet	485	485		

b2	Grønland	15	20		
b3	Bjørnsveen	23	23		
b4	Berg terrasse				15
b5	Monsveen				20
b6	Åskollvegen				100
b7	Panoramavegen				17
	Gjøvik krets				
b8	Hovdetoppen *				250
	Hunt onstranda	63	700		
b9	Brusveskogen	50	75		
	Mustad *		250		
	Campus				300
	Farverikvartalet *				140
	Føverdalen *				230
	Mustadhagen *				50
	Skysstasjon				60
	Kvartal 10 *				15
	Kvartal 13 *				50
	Kvartal 14				15
	Kvartal 17				60
	Kvartal 23				50
	Kvartal 25				15
	Kvartal 27				15
	Kvartal 29				10
	Kvartal 37 *				35
	Kvartal 49 *				20
	Kvartal 113				50
	Kvartal 114				100
	Vindingstad krets				
b10	Østby nedre	24	75		
b11	Svingen	15	15		
b12	Bondelia park*				50
b13	Vikenstranda				40
b14	Bondelia hage *				100
b15	Sømmerro				150
	Kopperud krets				
b16	Skoglund øst				58
b17	Niels A. Nielsens veg				4
b18	Dalborglia/ Skoglund				4
	Blomhaug krets				
b19	Løkken skog	35	35		
b20	Store Saggveg 14				12
b21	Store Saggveg 9				8
b22	Askimfeltet *				125
b23	Hunndalen sentrum *				20
b24	Askim vest	77	75		
b27	Sandberg				60
	<b>VARDAL</b>				
	Grande krets			20	
b28	Skjerven vestre	28	25		
b29	Solhauglia	10	10		
b32	Solhaugjordet				12
b33	Viflat/ Sagstugrenda				100
B34	Østvold				30

	Lundstein krets			20	
b35	Bråstad nedre	50	50		
b36	Skikkelstad	30	25		
b37	Bjørge	13	10		
b38	Neråsen	8	5		
b39	Kollstuen øvre	4	3		
b40	Lundstein *	13	15		
	<b>BIRI</b>				
	Redalen krets			10	
b41	Redalen	138	100		
	Biri krets			30	
b43	Kristianslund	21	26		
b44	Honne				28
b45	Biri sentrum nord				20
b46	Diseth				20
b47	Kristianslund				15
b48	Kronborg				20
b49	Kullsveen				20
	Biristrand krets			10	
b50	Sørengen sør	20	15		
b51	Sørengen nord	3	2		
b52	Elvestad	5	4		
b53	Røsti	6	5		
b54	Biristrand				13
	<b>SNERTINGDAL</b>			65	
b55	Skonnord	43	30		
b58	Pinseberget nord	15	12		
b63	Haugland	3	2		
b64	Beinerud	6	3		
b65	Perstuguflå				15
	*=i prosess		KP boenheter	KP LNF spredt	RP boenheter
	Totalt:		2069	145	2511

I gjeldende kommuneplan og reguleringsplan er det tomtereserver og planer som gir et samlet potensiale på utbygging av ca. 5000 boenheter. I tillegg er det potensiale for ytterligere fortettingsprosjekter spesielt i Gjøvik sentrum, men også i Hunndalen sentrum, Biri sentrum og Snertingdal sentrum.

#### Mål:

- Gjøvik skal ha et variert og attraktivt boligtilbud, med tilstrekkelig avsatte boligarealer til å dekke behovet/ etterspørselen.
- Boligområder i eller i nær tilknytning til sentrum bør ha høy utnyttelse, og det skal legges vekt på fortetting med kvalitet.
- Områder med lav utnyttelse i, og i nærheten av Gjøvik sentrum og tettstedene, bør omformes slik at de blir utnyttet bedre, samtidig som egenarten i områdene blir opprettholdt.
- I tettstedene skal vi stimulere til ny bosetting som fortetting i eksisterende boligområder og/ eller i nye felt inntil eksisterende tettstedsbebyggelse.
- Legge til rette for en viss spredt boligbygging i bygdene.
- Nær byen og tettstedene skal holdningen til spredt utbygging være strengere.

- Boligprosjekter skal ha ulike boligtyper og leilighetsstørrelser slik at det blir bomiljøer med god blanding av beboere i ulike livsfaser.

#### Strategier:

Eksisterende/ nåværende boligområder i gjeldene kommuneplan som ikke er regulert og som er over 10 dekar er vurdert i eget notat med anbefalinger om enkeltområdene bør videreføres eller ikke. Ved vedtak av utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn besluttet formannskapet at de eksisterende boligområdene i tabellen nedenfor skal tas ut og disse er nå tilbakeført til LNF-formål. I løpet av planprosessen har område b11 blitt omprioritert og ligger fortsatt inne som boligformål, mens område b42 Smedmoen ble tatt ut gjennom meklingen:

Nr.	Områdenavn	Areal i dekar	Antall boenheter
b25	Egstadtjernet	80	65
b26	Bjugstadgrenda	48	30
b30	Nyåsen, Åslendet	27	10
b31	Hørstad v/ Haug	20	10
b42	Smedmoen	58	45
b56	Ringsgard	12	6
b57	Torstuen	10	5
b59	Rognstad	5	2
b60	Rognstad	15	8
b61	Skogheim	105	35
b62	Engevoid	12	5
	Totalt:	392 dekar	221 boenheter

På bakgrunn av gjennomført konsekvensutredning av private og kommunale innspill, offentlig ettersyn og meklingsresultat er disse nye boligområdene lagt inn i planen for å supplere de eksisterende planreservene:

Nr.	Områdenavn	Areal i dekar	Antall boenheter
B1	Brobakken * unntatt rettsvirkning	93,3	93
B3	Odnesvegen 462	2	2
B4	Nygaard	16	25
B10	Frusethenga	5	7
B14	Nord-Ekeren Øvre	7	4
B15	Shertingdalsvegen 1670	6,5	10
B16	Shertingdalsvegen 1712	7	10
B17	Østbyhøgda	38,6	38
B19	Kristianslund	176	260
	Totalt:	351,4 dekar	449 boenheter

Etter offentlig ettersyn er det utredet omdisponering av et område ved Rambekk fra tjenesteyting til boligformål. Dette området unntas fra rettsvirkning og er gjenstand for en begrenset høring.

Nr.	Områdenavn	Areal i dekar	Antall boenheter
B25	Fjordheim	6,5	9

Det er lagt inn en begrenset størrelse nye arealer til boligformål i planen, og disse følger opp de langsiktige arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel. Det er prioritert inn 176 dekar nye boligarealer på Biri, der det er behov for å styrke planreserven for boliger.

For øvrig er det potensiale for å fortette Biri sentrum med å bygge ut leiligheter, og det er behov for et mer variert boligtilbud på Biri.

Store deler av den eksisterende småhusbebyggelsen ligger i områder med eldre reguleringsplaner, eller i uregulerte områder. For å kunne sikre en forsvarlig og forutsigbar forvaltning og utvikling av disse områdene er det videreført egne bestemmelser for disse gjennom bestemmelsesområder og generelle føringer småhusbebyggelse i og utenfor tettbygd strøk i § 9.3.

Rammer for tetthet i reguleringsplaner for boliger blir nå styrt gjennom § 9-1. Det er også innført egen bestemmelse om bokvalitet og boligsammensetning i § 9-2. Dette er sentrale bestemmelser som skal følges oppgjennom konkrete reguleringsplaner.

#### Videre arbeid:

- Følge opp den boligstrategiske planen
- Utarbeide områdereguleringsplan for boligområdet på Stensjordet
- Følge opp den regionale strategien for Connected Living

### 3.1.2 Fritidsbebyggelse

#### Status:

Det skjer en begrenset hyttebygging i Gjøvik kommune med ca. 10 nye hytter per år. Det ble lagt inn betydelige nye områder for fritidsbebyggelse i forbindelse med revisjonen av arealdelen i 2008 og 2014. Dette tilsier at det er en betydelig planreserve for ny fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan som dekker behovet for kommende planperiode. Derfor er det ikke åpnet for innspill til nye områder for fritidsbebyggelse i forbindelse med denne revisjonen, jf. vedtak av planprogrammet.

Nedenfor er en oversikt over planreservene i de eksisterende byggeområdene for fritidsbebyggelse i kommuneplan og reguleringsplaner:

Feltnr	Områdenavn	Kommuneplan dekar	Kommuneplan Antall hyttetomter	Reguleringsplan Antall hyttetomter
f 1	Skogheim Nord	15	5	
f 2	Lauga – Hagatun	20	5	
f 3	Brattåshaugen	448	10	
f 4	Svearoa – 2 felt	20	5	
f 5	Svarken – Hasliseter	648	15	
f 6	Dempasætra	510	10	
f 7	Birisetra	325	10	
f 8	Markved	47	15	
f 10	Svennessætra	267	75	
f 11	Brattbergsetra	29	30	
f 12	Onsrudvatna	1,4	2	
f 13	Onsrudvatna			24
f 14	Onsrudenga			7
f 15	Dempa			8
f 16	Ringsjøen øst			10
f 17	Rågjerdkjennet			12

f 18	Bratbergsetra			7
f 19	Brattbergsetra – Ankerlia			20
f 20	Sundby			11
f 21	Kongelstad og Øistad			20
f 22	Vinterhugu			25
f 23	Kvilstadsveen			20
	Totalt:	2330 dekar	182 hytter	164 hytter

I gjeldende kommuneplan ligger det inne tomtereserver blant annet langs Mjøsa sør for Kolberg, ved Skumsjøen, Svennessætra og Brattbergsetra. I tillegg er det igjen resttomter innenfor regulerte hytteområder på blant annet Onsrudvatna og Ringsjøen. Det er også flere eksempler på ferdig regulerte hytteområder som foreløpig ikke er utbygd. Dette tilsier at det er varierte utbyggingsmuligheter for fritidsboliger i Gjøvik kommune. Totalt er det er planreserve på ca. 350 hytter, og over 160 av disse er ferdig regulerte hyttetomter.

#### Mål:

- Det skal føres en bærekraftig hyttepolitikk i Gjøvik kommune, både med tanke på arealdisponering og hyttenes størrelse.
- Hyttebygging skal i hovedsak skje i felt og på grunnlag av reguleringsplan i samsvar med kommuneplanens arealdel.
- I Gjøvik kommune skal det være et variert hyttetilbud som er tilpasset behovene.

#### Strategier:

Eksisterende tomtereserver er i hovedsak videreført i planen, og disse gir et variert tilbud av hyttetomter med ulike kvaliteter. Område f9 Bråstad nordre er tilbakeført til LNF-formål på grunn av avtale om frivillig vern av arealet. I tillegg er områdene f3 Brattåshaugen og f5 Svarken-Hasliseter redusert og tilpasset naturreservatene i nærområdet.

Planbestemmelsene for fritidsbebyggelsen er i all hovedsak videreført fra forrige kommuneplan. Det er gjort unntak fra plankravet på samme måte som tidligere for alle tiltak som er i samsvar med bestemmelsenes § 9-4. Dette muliggjør en rasjonell saksbehandling av kurante saker. Ukurante saker, det vil si saker som ikke er i tråd med bestemmelsene, vil utløse plankravet og forutsetter at det enten blir utarbeidet en reguleringsplan eller en dispensasjon før kommunen eventuelt kan gi tillatelse.

Spredt hyttebygging krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Det må legges vekt på at hyttene blir godt tilpasset i terrenget. Nye hytter må ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder, attraktive friluftsområder eller forstyrre trekkveger for vilt og viktige områder for hønsefugler. Utbygger må avklare forholdet til eventuelle beiterettigheter.

### 3.1.3 Sentrumsformål

I kap. 2.1 er det redegjort for senterstrukturen i kommunen og byutvikling. De områdene som der er utpekt som regionsenter (Gjøvik sentrum), lokalsenter (Biri), bydelssenter (Hunndalen, Kopperud, Kirkeby sør, Kirkeby nord, Hunn) og nærsenter (Bybrua, Snerthingdal) er vist med sentrumsformål i plankartet.

Sentrumsformålet omfatter de formålene som er vanlige i et by- eller tettstedssentrum. Det omfatter f.eks. for Gjøvik sentrum bolig, forretning, kjøpesenter, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, kulturvirksomhet og grønnstruktur.

§ 9-5 i planbestemmelsene har føringer for de ulike sentrumsformålene. For Gjøvik sentrum er i tillegg § 7-3 om byform en viktig bestemmelse som gir føringer for utvikling av byen.

#### Gjøvik sentrum:

Den indre sentrumssonen i Gjøvik sentrum er vist med sentrumsformål i plankartet (brunt i illustrasjonen). Området har en utstrekning under 1000 meter, og det er lagt vekt på å legge til rette for å utvikle urbane kvaliteter gjennom et kompakt sentrum.



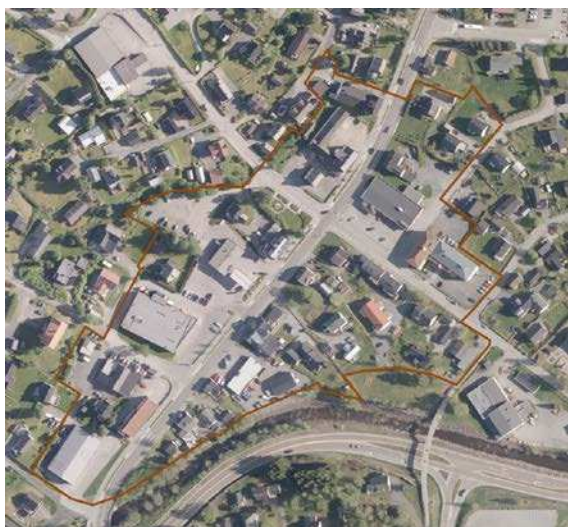
Figur 8: Illustrasjon av sentrumsformål og bybebyggelse

CC Gjøvik er nå inkludert i sentrumsformålet. Kjøpesenteret er en integrert del av Gjøvik sentrum, og det er hensiktsmessig å vise dette som samme formål. I tillegg er sentrumsformålet utvidet til å omfatte byggeområdene rundt Gjøvik skystasjon, som er kollektivknutepunktet i byen.

Ytre sentrumssone er i planforslaget vist med planformålet *andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – bybebyggelse* (Orange i illustrasjonen). Det er nærmere omtale at dette formålet i kap. 3.1.12.

Bydelssentre:

Bydelssentrene for Hunndalen, Kopperud, Kirkeby sør og Kirkeby nord er videreført i planforslaget.



Hunndalen



Kopperud



Kirkeby sør



Kirkeby nord

Analysen av varehandel og senterstruktur anbefalte et nytt bydelssenter i Nordbyen. Bydelen har i dag en dagligvareforretning ved Hunn, og dette er i dag det etablerte tilbudet av nærservice i bydelen. Tidligere forretningsformål og tilgrensende boligeiendommer er vist med sentrumsformål, og området kan utvikles videre med nærservicefunksjoner og i tillegg til boliger.



Hunn

### Lokalsenter – Biri:

Biri sentrum er i hovedsak videreført som fra forrige kommuneplan, men sentrumsformålet er nå begrenset mot nord ved Vismunda. Det er valgt å begrense utstrekningen på sentrumsformålet for å legge til rette for et mer kompakt lokalsenter. Deler av områdene langs Birivegen er preget av lav utnyttelse, og det er potensiale for å fortette Biri. I tillegg er det ubebygde arealer i vestre del av sentrumsformålet.



### Nærsenter:

Sherthingdal sentrum er i hovedsak videreført fra forrige kommuneplan, men sentrumsformålet er begrenset mot vest der et område er omdisponert til boligformål (jf. B 16).



Bybrua er lagt inn som nærsenter i senterstrukturen, og tidligere forretningsformål er nå vist som sentrumsformål i plankartet.



### Videre arbeid:

- Utarbeide sentrumsplan for Gjøvik. Planen skal i utgangspunktet omfatte arealet for sentrumsformål, og bybebyggelse. Endelig avgrensning skal avklares i den innledende delen av planprosessen.
- Vurdere differensierte krav til områdelekeplass i sentrumsplanen.
- Gjennomføre stedsutviklingsprosjekter for Hunndalen, Biri og Sherthingdal. Stedsutviklingsprosjektet for Hunndalen er igangsatt.
- Vurdere behov for nytt nærsenter/ bydelssenter i forbindelse med områdereguleringsplan for Stensjordet.

### 3.1.4 Forretninger

Forretningsformålet omfatter arealer og bygninger for varehandel. I plankartet er regulerte og uregulerte områder for forretningsvirksomhet vist som forretningsformål.

Forretningsvirksomhet som ligger i Gjøvik sentrum, Biri sentrum, bydelssentre og nærsentre er vist som sentrumsformål, jf. kap 3.1.3.

Kap. 2.3 redegjør nærmere for strategi for å lokalisere varehandel som et overordnet tema, og § 7-10 i bestemmelsene gir overordnede føringer for dette.

#### Plass- og transportkrevende varehandel:

I hovedsak omfatter forretningsformålet områder for plass- og transportkrevende varehandel. Plass- og transportkrevende varehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.

#### Storvarehandel:

Områder som ble definert som områder for storvarehandel ved forrige revisjon av kommuneplanen, er videreført som bestemmelsesområder i planforslaget. Dette gjelder område Amsrudvegen 2-4, og Kallerud handelspark ved rv.4/ Alfarvegen. Innenfor bestemmelsesområdene er det tillatt med storvarehandel i tillegg til plass og transportkrevende varehandel.

Storvarehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er møbler, hvitevarer, brunevarer, og deler og utstyr til motorkjøretøy, og hvor virksomheten er over 1500 m<sup>2</sup> BRA.



Figur 9: Amsrudvegen 2-4 i Hunndalen



Figur 10: Kallerud handelspark

#### Annen detaljvarehandel i forretningsområder:

Etablering av annen detaljvarehandel enn ovennevnte kategorier, er i utgangspunktet ikke tillatt, jf. § 9-6 c). Å videreføre tidligere godkjent annen detaljvarehandel er tillatt, som f.eks. dagligvareforretning.

### 3.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

#### Status:

Arealene som er vist som offentlig eller privat tjenesteyting i plankartet omfatter blant annet barnehager, skoler, institusjoner som sykehjem, administrasjon, kulturformidling, kirke og sykehus.

Gjøvik kommune sitt tomtealternativ for det nye Mjøssykehuset på Biri ved Vismunda er trukket etter offentlig ettersyn av planforslaget. Disse arealene er nå i stedet prioritert til næringsformål. Gjøvik kommune legger i stedet vekt på legge til rette for at Gjøvik sykehus blir en del av den fremtidige sykehusstrukturen.

Det er gjennomført en omfattende skoleutredning som blant annet utreder fremtidig løsning for ungdomsskole for elevene som tilhører barneskolene Blomhaug, Grande, Kopperud og Vindingstad. I løpet av planprosessen er det fattet vedtak om felles ungdomsskole for de ovennevnte skolekretsene ved Vardal. I tillegg er det fattet vedtak om videre utredning av nytt oppvekstsenter på Biri med samlokalisering av barneskole og barnehage ved Biri ungdomsskole.

I gjeldende plan er det sikret areal til eventuelle skoleutvidelser eller annet tjenestebehov ved Fredheim og Vindingstad, og disse arealene er videreført i planforslaget. I løpet av planperioden er det godkjent ny reguleringsplan for Biri omsorgssenter som nå er under utbygging.

Shertingdal omsorgssenter er i dårlig forfatning, og det er behov å bygge et nytt omsorgssenter. I en innledende fase er det utredet mange ulike tomtealternativer. Det er lagt politiske føringer om at pasientene skal kunne bo i det eksisterende omsorgssenteret i anleggsfasen og samtidig utvikle et nytt omsorgssenter på naboarealene.

I løpet av planperioden er det bygd ny Gjøvik sentrum barnehage og Sørbyen barnehage. De nye barnehagene og reduserte fødselstall de siste årene, har bidratt til generell god barnehagedekning.

#### Mål:

- Offentlig og privat tjenesteyting skal lokaliseres slik at en styrker sentrum, reduserer transportbehovet og oppnår positive synergieffekter.
- Gjøvik skal legge til rette for at Gjøvik sykehus kan bestå som en del av fremtidig sykehusstruktur.

#### Strategi:

Det er lagt til rette for å bygge ut nytt omsorgssenter ved Shertingdal sentrum (O1) gjennom å utvide området for offentlig tjenesteyting på 4,5 dekar. Området skal utvikles som en del av Shertingdal sentrum med viktige funksjoner og tilbud for beboerne og lokalsamfunnet.

Løsning for ny ungdomsskole ved Vardal må avklares gjennom en egen reguleringsplanprosess. Løsningen må sees i sammenheng med pågående utredninger knyttet til ny trase for Rv.4 med tunnel forbi byen.

Fremtidig løsning for nytt oppvekstsenter på Biri ved ungdomsskolen må sees i sammenheng med stedsutviklingsprosjektet på Biri. Flytting av barneskolen og barnehage

gir mulighet for synergieffekter, og løsningene må avklares gjennom en reguleringsplanprosess. Det er ubebygde arealer i nærheten av ungdomsskolen som er avsatt til tjenesteyting og sentrumsformål i planforslaget, og kommuneplanen gir et handlingsrom for vurdering av ulike tomtealternativer i reguleringsplanfasen.

I forrige kommuneplan lå kommunaltekniske anlegg som høydebasseng, renseanlegg, og pumpestasjoner som offentlig eller privat tjenesteyting. Disse har nå fått nytt planformål, og er i stedet vist med formålet *Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg*.

#### Videre arbeid:

- Følge opp vedtatt utbyggingsplan for barnehager i Gjøvik kommune.
- Utarbeide reguleringsplan for ny ungdomsskole i Hunndalen.
- Utarbeide reguleringsplan for oppvekstsenter på Biri med ny barneskole og barnehage i tilknytning til Biri ungdomsskole.
- Utarbeide reguleringsplan for Shertingdal omsorgssenter.

### 3.1.6 Fritids- og turistformål

#### Status:

Bråstadvika camping, Furuodden camping, Strandengen camping, Sveastranda camping og Stranda camping er campingplassene i Gjøvik kommune. Alle campingplassene har en attraktiv beliggenhet langs Mjøsa. Bråstadvika camping er under utvikling i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og vil på sikt kunne tilby et campingtilbud i nærheten av Gjøvik sentrum. De øvrige campingplassene har utviklet seg over tid uten reguleringsplan.

#### Mål:

- Gjøvik skal ha et variert og attraktivt campingtilbud med både faste- og korttids-plasser.

#### Strategi:

Campingplassene i kommunen er i plankartet vist med fritids- og turistformål. Det er innarbeidet retningslinjer til § 9-8 som skal være førende for tiltak og planarbeid, med fokus på spesielt brannsikkerhet.

Det er lagt inn en utvidelse av Bråstadvika camping med et nytt område på ca. 41 dekar. Hensikten er å legge til rette for et korttidstilbud for campingturister tett på Gjøvik sentrum. Gjennom reguleringsplan skal det legges til rette for utvikling av området som tradisjonell campingplass med mulighet for teltplass, oppstillingsplasser for campingvogner og bobiler. Campingplassen skal etableres som er reversibelt tiltak, der området enkelt kan tilbakeføres til landbruksareal dersom campingvirksomheten blir avvirket.

Det er etablert et midlertidig tilbud for bobiler på Mjøsstranda, men dette er ikke innarbeidet i planforslaget. En slik løsning vil eventuelt måtte vurderes nærmere i arbeidet med sentrumsplanen.

### 3.1.7 Råstoffutvinning

#### Status:

Behov for pukk- og grusprodukter vil alltid være til stede. Det bør være en rimelig kort transportavstand fra produksjonssted til brukssted av hensyn til både miljø og økonomi. Ved rullering av kommuneplanen i 2008 ble det lagt inn utvidelser av Amsrud og Åndalen pukkverk. I tillegg ble det lagt inn en nytt område ved Lundevollen i Biri for uttak av steinmasser. Ved revisjonen av kommuneplanen i 2014 ble det lagt inn et nytt område på Sembshagen ved Biri. I løpet av planperioden er det godkjent reguleringsplan for Sembshagen og området er i drift. Det er godkjent ny plan for Åndalen pukkverk, og arbeidet med ny plan for Amsrud pukkverk er i den avsluttende fasen.

For å vurdere områder for masseuttak, er det tidligere laget en rapport av Gjøvik kommune der aktuelle grus- og pukkforekomster er gjennomgått med tanke på miljø- og samfunnsmessige konsekvenser av uttak eller nedbygging.

#### Mål:

- Innen kommunen skal det være tilgjengelige arealer til råstoffutvinning som sikrer nødvendige pukk- og grusprodukter til bygge- anleggstiltak.

#### Strategi:

I forbindelse med anleggsarbeider for ny mjøsbru og E6 utbyggingen er det behov for store volumer av masse. Området for råstoffutvinning ved Sembshagen kan dekke det meste av antatt nytt massebehov for ny E6. Behovet for masser og massedeponi i forbindelse med E6-utbyggingen vil bli avklart nærmere i reguleringsplanen for E6.

De eksisterende produksjonsstedene er vist på plankartet, og i planbestemmelsene er det stilt krav om reguleringsplan for nye områder eller vesentlig utvidelse av eksisterende produksjonssteder.

I tillegg skal det ses positivt på mindre uttak til lokal bruk som for eksempel grus til lokale veier, dersom forekomsten er vurdert som aktuell for uttak i grus- og pukkrapporten. Det er innført unntak fra plankravet for masseuttak av begrenset størrelse i § 2-2 d).

#### Videre arbeid:

- Suttbehandle reguleringsplanen for Amsrud masseuttak.

### 3.1.8 Næringsbebyggelse

#### Status:

Ved revisjonen av kommuneplanen i 2008 ble det lagt vekt på å få inn eksponerte næringsarealer, og det ble omdisponert tre større områder i aksene Hunndalen- Raufoss. Damstedet sør (45 daa), Bjugstad (175 daa) og Djupdalen (83 daa) ligger godt eksponert mot Raufossvegen og har gode adkomstmuligheter, slik at områdene er ansett for å være attraktive. I tillegg er det store arealreserver i Skjerven næringspark. Ved forrige revisjon av kommuneplan ble det ikke lagt inn nye næringsområder.

I løpet av planperioden har det vært en positiv utvikling med en rekke næringsetableringer innenfor regulerte næringsområder. Damstedet har blitt et attraktivt næringsområde hvor alle tomtene er utbygd. Hunton Fiber har etablert seg med ny fabrikk i Skjerven

næringspark. Gjøvik kommune har i senere tid lagt ut tomter for salg i Damstedet sør og Aas skog vest, og det er inngått avtaler for alle disse tomtene. Dette synliggjør en stor etterspørsel i markedet. Øveraasen skal relokalisere sin virksomhet, og det er generelt mange forespørsler fra aktører som ønsker seg sentrale næringsomter.

Det er fortsatt en tomtereserve for næringsformål i gjeldende kommuneplan og i enkelte vedtatte reguleringsplaner, men i denne revisjonsrunden er det nødvendig å supplere den langsiktige tomtereserven til næringsformål. Gjøvik kommune har store ambisjoner for vekst i antall arbeidsplasser, og dette betinger næringsområder som er egnet for ulike typer virksomheter, jfr. også den nye næringsstrategien for Gjøvik kommune.

Oversikt over tomtereserver i næringsområder:

Nr	Feltnavn	Virksomhetstype	Kommuneplan dekar	Reguleringsplan dekar
n1	Bjugstad	B + C	175	
n2	Djupdalen	B + C	83	
n3	Skjerven næringspark *nytt forslag til reguleringsplan	B + C		308
n4	Biri bruk	C	25	
n5	Redalen	C		30
n6	Dalborgmarka	C	74	
n8	Sigst adplassen/ Eiverhøy	B		30
n9	Damstedet sør	B		25*
n10	Ås skog vest	B		54*
n11	Kolberg	C	20	
n12	Vismunda	B + C		160
		*= tomtene er ubebygde, men salgsavtaler eller opsjonsavtaler inngått		
Totalt:			Ca 370 dekar	707 dekar

Virksomhetstypene er angitt på bakgrunn av ABC-prinsippene for lokalisering av virksomheter. A-virksomheter er for eksempel offentlig administrasjon og annen kontorvirksomhet, som skal ha en lokalisering inn mot sentrum med godt kollektivtilbud. B-virksomheter er for eksempel plass- og transportkrevende varehandel, lett industri og mindre næringsvirksomheter. C-virksomheter er for eksempel industri og lager, som skal ha en lokalisering tett på hovedvegnettet. Områder med næringsformål i plankartet er i all hovedsak områder i virksomhetstype B og C. I oversikten over de ulike næringsområdene er det spesifisert hvilke virksomhetstyper det primært skal legges til rette for.

I planprogrammet er det vektlagt behov for nye næringsarealer på Biri. Det pågår reguleringsplanarbeid for Raufoss industripark og Skjerven næringspark, og det er hensiktsmessig å legge til rette for ytterligere utvidelsesmuligheter for disse tyngdepunktene i næringssettingsingen i kommunen. Kommunegrensen mot Vestre Toten kommune er flyttet i løpet av planprosessen, og Raufoss industripark er overført til nabokommunen. Planen er tilpasset denne endringen.

Gjøvik kommune har fått få nye statlige og regionale arbeidsplasser, men har god vekst i private arbeidsplasser gjennom nye bedriftsetableringer. Tilgang til attraktive næringsområder er en nøkkelfaktor for å sikre fortsatt vekst i bedriftsetableringene i kommunen og nye arbeidsplasser.

Mål:

- God kapasitet på attraktive næringsarealer til ulike næringsformål.
- Kommunen skal legge til rette for næringsetableringer langs hovedtransportaksene, og skal tilby ferdig opparbeide næringsarealer.

#### Strategi:

Tidligere avsatte næringsarealer i kommuneplanen er videreført i planen.

Enkelte næringsområder er endret til kombinert formål for næring og forretning, der det også er tillatt med plass- og transportkrevende varehandel. Dette er omtalt nærmere i kap. 3.1.11. Arealet på Vismunda er endret fra kombinert formål (næring/ tjenesteyting) til kun næring etter offentlig ettersyn.

Strategier for næringsutvikling er nærmere omtalt i kap. 2.3.

Det er lagt inn følgende nye næringsområder i planforslaget for å følge opp disse målsetningene:

Nr.	Områdenavn	Virksomhetstype	Areal i dekar
N2	Skjerven vest	B + C	65,3
N3	Industriparken nord	C	165,3
N4	Klundby	C	126
N5	Hanssvea	C	114,7
N6	Bukta	B + C	105
N7	Sembshagen	C	26
N9	Vismunda	B + C	31
K2	Vismunda	B+C	42
K4	Sembshagen	C	64,9
	Totalt:		740 dekar

Det er lagt inn egen bestemmelse om å lokalisere virksomheter i § 7-9. Den er generell, men omfatter også næringsvirksomhet, og retningslinjene legger til grunn at ABC-prinsippet skal følges for lokalisering av virksomheter.

#### Videre arbeid:

- Suttbehandle områdereguleringsplanen for Mustad-Kallerud.
- Utrede muligheten for å knytte næringsområdene ved Bjugstad inn mot Raufossvegen.
- Utarbeide reguleringsplan for Bjugstad næringspark.
- Utrede muligheten for å utvide næringsområdene ved Ås skog videre vestover i retning Skjerven næringspark.
- Vurdere å transformere eksisterende næringsområder.
- Utrede muligheten for nye næringsarealer tett på ny mjøsbru i forbindelse med avklaring av ny trasé for RV.4.

#### 3.1.9 Idrettsanlegg

I plankartet er eksisterende idrettsanlegg vist og sikret med formålet idrettsanlegg. Dette gjelder idrettsplasser som for eksempel Gjøvik stadion, Vardal idrettspark, Vind idrettspark, Øverby skistadion, Varde-plassen, og idrettsplassene i Redalen, Lundstein, Svertingdal og Biri.

Formålet omfatter også idrettshaller som f.eks. Tennishallen, Campus arena og Snerthingdalshallen. Andre områder er f.eks. Hovdebakken, Reviholen skyteplass, Snerthingdal golfbane, Elvedalen motorsportsenter og skytebane, og travbanen på Biri.

I løpet av planperioden er flere idrettsanlegg oppgradert. Campus arena er utvidet og tilfredsstillende kravene for toppseriespill i håndball. Biri flerbrukshall er tatt i bruk, og det er vedtatt ny reguleringsplan for Biri idrettspark. Det er godkjent ny reguleringsplan for Vind idrettspark som legger til rette for å bygge flerbrukshall. I tillegg har spilleflatene på Gjøvik stadion og Vardal idrettspark blitt utbedret innenfor planformålet.

Den pågående planprosessen for Hovdetoppen omfatter Hovdebakken, og den planen skal avklare nærmere føringer for å videreutvikle anlegget.

Det er viktig at det ikke blir tillatt tiltak i disse områdene som vil være til hinder for idrettsutøvelsen. Idrettsanleggene er en viktig del av tilbudet som stimulerer befolkningen til aktivitet, og det å videreutvikle idrettsanleggene er et positivt folkehelseiltak.

### 3.1.10 Grav og urnelund

Grav- og urnelunder er vist med dette formålet i plankartet. I de tilfellene hvor kirken ligger inntil disse områdene, er den lagt til samme formål.

#### Videre arbeid:

I den kommende planperioden er det nødvendige å vurdere behovet for å supplere arealreservene for grav- og urnelunder.

### 3.1.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

I plankartet er det vist en rekke ulike områder med kombinert formål. I hovedsak er dette områder der det i gjeldende reguleringsplaner er lagt til rette for å kombinere formål. I de tilfellene er det reguleringsplanen som gir føringer for hvilke formål som er tillatt innenfor området. I tillegg er det enkelte områder med kombinert formål i kommuneplanens arealdel der det er angitt kombinasjoner i plankartet, jf. § 9.13.

Det er innført kombinert formål i kommuneplanen for en rekke eldre næringsområder hvor det tidligere har vært en variert formålsbruk med enten næring eller forretning i plankartet basert på eksisterende virksomhet. Dette er typiske B-områder etter ABC-prinsippene som er egnet for både næringsvirksomhet og plass- og transportkrevende varehandel. Disse områdene er angitt med N for næring og F for forretning, der forretning er begrenset til plass- og transportkrevende varehandel, jf. §§ 7-10 og 9-6.

I planforslaget er det lagt inn følgende nye kombinerte formål:

Nr.	Områdenavn	Formål	Areal dekar
K1	Alfarvegen	Næring og forretning (plasskrevende)	47
K2	Vismunda	Råstoffutvinning og næring	42
K3	Kirkeby	Næring og forretning (plasskrevende)	63
K4	Sembshagen	Råstoffutvinning og næring	65
K5	Thomasdalen	Næring og forretning (plasskrevende)	133
K6	Aas skog	Næring og forretning (plasskrevende)	120
K7	Mustad idrettsparken	Tjenesteyting og forretning (plasskrevende)	18
K8	Nyvegen 25	Bolig / næring	4,4

### 3.1.12 Annen nærmere angitt bebyggelse –bybebyggelse

Bybebyggelse utgjør ytre sentrumssone, og omkranser indre sentrumssone som er angitt med sentrumsformål i plankartet.

Formålet omfatter områder av ulike karakter, men er områder som skal ha bymessig karakter. Områdene på Huntonstranda/ Mjøsstranda er viktige byutviklingsområder med stort potensiale for transformasjon. Dette er omtalt tidligere, og det er krav om felles områderegeringsplan for Huntonstranda. Funn av metangass på Huntonstranda gjør det nødvendig med nye vurderinger knyttet framtidig bruk av området.

Formålet omfatter også tradisjonell kvartalsbebyggelse som omkranser den indre sentrumskjernen med sentrumsformål. Disse kvartalene er en del av verneplanen for Gjøvik sentrum.

§ 9-14 i planbestemmelsene gir føringer for formålet bybebyggelse, og i tillegg gir § 7-3 om byform viktige rammer for utviklingen av byen.

### 3.1.13 Annen nærmere angitt bebyggelse –kommunaltekniske anlegg

Kommunaltekniske anlegg som Råmbekk renseanlegg, Gjøvik vannverk, høydebassenger og pumpestasjoner er vist med dette planformålet.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.2.1 Veg

Offentlige og private veger er vist med planformålet veg i plankartet. Fremtidige veger som lå inne i plankartet i forrige kommuneplan, er videreført i denne planen og er fortsatt vist som fremtidig veg. Det er ikke lagt inn nye fremtidige veger i forbindelse med rulleringen av planen. Det vises for øvrig til kap. 2.3.

Byggegrenser og holdningsklasser for nye avkjørsler langs riks- og fylkesveger er differensiert etter ulike funksjonsklasser på vegene. Planbestemmelsene regulerer dette i § 6-1.2 og § 10-1.

### 3.2.2 Bane

Gjøvikbanen går helt inn til Gjøvik sentrum, og denne er vist med planformålet bane i plankartet. Formålet sikrer også nødvendig areal til hensettingsplasser for togsett ved Gjøvik stasjon. Det vises for øvrig til kap. 2.3.

#### Videre arbeid:

- På sikt er det behov for ytterligere hensettingsplasser, og det mest aktuelle området i Gjøvik kommune er tilknyttet Nygård stasjon. Endelig valg av plassering må sees i sammenheng med en helhetlig løsning for Gjøvikbanen i samarbeid med BaneNor. Dette blir fulgt opp i eget prosjekt.
- Gjøvik kommune ønsker å etablere ny stasjon på Kallerud med god forbindelse til Campus. Det pågår egen prosess for å avklare forutsetninger og betingelser for dette i dialog med Jernbanedirektoratet.

### 3.2.3 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser som inngår i reguleringsplaner, og andre større parkeringsplasser er vist med formålet i plankartet.

Parkering er omtalt nærmere i kap. 2.3.7.

### 3.2.4 Hovednett for sykkel

#### Status:

Gjøvik er utpekt som sykkelby, og gjennom sykkelbyprosjektet jobber kommunen konkret med ulike tiltak for å tilrettelegge for økt bruk av sykkel.

Det er utarbeidet egen plan for hovednett for sykkel i Gjøvik kommune, og i ATP-strategien er denne konkretisert med en rekke kortsiktige og langsiktige tiltak. Hovedsykkelvegnettet består av seks sykkelruter fra boligområdene rundt og til sentrum. To ruter fra Sørbyen, to ruter fra Nordbyen, en rute fra Kallerud og en rute fra Hunndalen/ Raufoss. I tillegg er det to tverrforbindelser som skal knytte sammen områdene fra sør til nord for byen. Hovednettet for sykkel er i ulik grad etablert på de ulike sykkelrutene, og det er behov for forlengelser og utbedringer på flere av rutene. Det er også behov for tiltak som bedrer trafikksikkerheten og fremkommeligheten for gående og syklende andre steder i kommunen. Flere av disse strekningene ligger på fylkesvegnettet, og er konsekvensutredet.

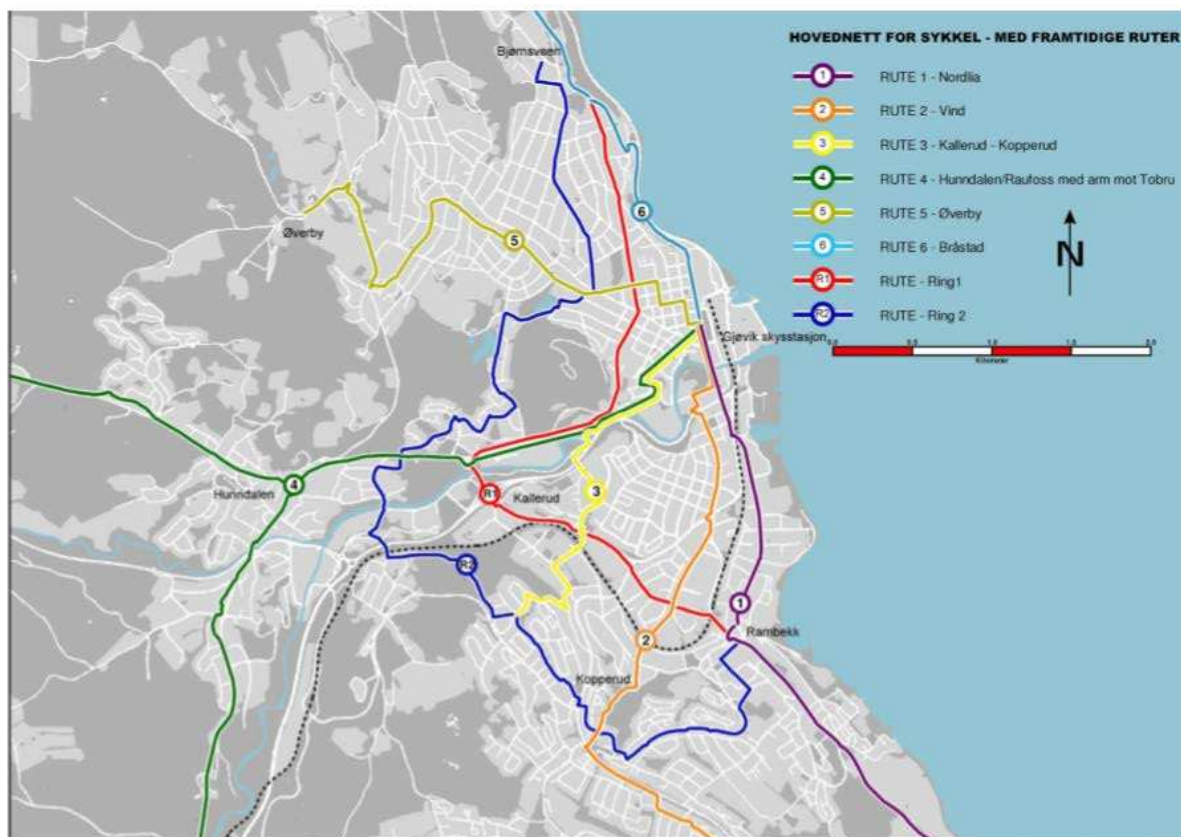
#### Mål:

- Gjøvik skal ha et hovedsykkelvegnett som gjør sykkel til et attraktivt transportmiddel og får flere til å sykle.

#### Strategi:

Regulerte gang- og sykkelveger og andre eksisterende gang- og sykkelveger er vist i plankartet med formålet hovednett for sykkel. Dette bidrar til å fremme sammenhengene og eventuelle mangler i nettet.

Nedenfor er hovednettet for sykkel i Gjøvik byområde vist slik det ligger i sykkelplanen.



Figur 11: Hovednett for sykkel

Det er lagt inn fremtidige traser for gang- og sykkelveger med linjesymbol i plankartet for en rekke strekninger som er konsekvensutredet. Tiltakene er ikke prosjektert eller detaljplanlagt, og det er derfor usikkerhet knyttet til eksakt geometri på linjene. Strekningene er ikke lagt inn med planformål, men med linjesymbol som sikrer nødvendig handlingsrom ved detaljprosjektering av tiltakene.

Det er lagt inn linjesymbol for fremtidig gang- og sykkelveger for følgende strekninger:

GS 1 Skumsrudvegen på Biri	Birivegen til Paradisvegen	500 meter
GS 2 Birivegen	Diseth til Kremmerodden	860 meter
GS 3 Kollsvegen	Øvre Bråstad til Lundstein skole	350 meter
GS 4 Trondhjemsvegen	Johan Sverdrups gate til Bråstadbrua	2075 meter
GS 5 Odesvegen	Bybrua til Tobru	1380 meter
GS 6 Åsvegen	Hunndalen til Hunn kirke	875 meter
GS 7 Honnevegen		370 meter
GS 8 Sveumsvegen	Skoglundfeltet til Nygård	920 meter
GS 9 Amsrudvegen	Raufossvegen – Ås skog	500 meter
GS 10 Fritjof Nansens veg	FV.33 til Vindingstad skole	600 meter
GS 11 Nordbyen	Gjøvik stadion – Panoramavegen – Øverbyvegen	3500 meter

I planbestemmelsene er det stilt minimumskrav til sykkelparkering for ulike typer bygninger. Dette for i langt større grad enn tidligere legge til rette for tilstrekkelig mange og sikre sykkelparkeringsplasser. Det også stilt ulike kvalitetskrav til sykkelparkeringsplassene.

#### Videre arbeid:

- Reguleringsplan for E6 skal avklare behov for trafikksikkerhetstiltak på lokalvegnettet. Gang- og sykkelvegen på Biri bør forlenges 300 meter mot nord. På Biristrand er det

behov for å forlenge gang- og sykkelvegen to km både mot sør og nord slik at det er sikret trafiksikker skoleveg langs fv.330 Birstrandvegen til alle boligene innen fire km avstand fra skolen.

- Planlegge og realisere kortsiktige og langsiktige tiltak i sykkelplanen, og GS1- GS11 som er lagt inn i planen som fremtidige gang- og sykkelveger.
- Planlegge og realisere etappe 2 for gang og sykkelvegløsning i Marcus Thranes gate og Trondhjemsvegen.
- Planlegge og realisere ny gang- og sykkelbro mellom Raufossvegen og Campus.
- Utrede og planlegge gang- og sykkelveg langs Øverbygdsvegen på Biri til Oladalen.
- Utrede løsning for gang- og sykkelveg langs gamle Vestre Totenveg mellom Kopperud skole og Vind.
- Utrede løsning for gang- og sykkelveg langs Prost Bloms gate og Øverbyvegen i samarbeid med Statens vegvesen.

### 3.2.5 Kollektivknutepunkt

Skysstasjonen i Gjøvik sentrum er det viktigste kollektivknutepunktet i kommunen, og den er nå ferdigstilt. Trafikkarealene på skysstasjonen er vist i plankartet som kollektivknutepunkt. Det er også et nytt kollektivknutepunkt på Campus.

Det er etablert ny kollektivterminal ved Mjøsbrua på Biri. Terminalen har blitt et viktig knutepunkt for busstrafikken i innlandet, og har en sentral plassering i møtepunktet mellom E6 og RV 4. Terminalen blir påvirket av ny E6, og fremtidig løsning for kollektivterminal ved Mjøsbrua må avklares gjennom ny reguleringsplan for E6.

## 3.3 Grønnstruktur

### 3.3.1 Grønnstruktur

#### Status:

I Gjøvik byområde går natur- og kulturlandskapet inn mellom de utbygde områdene og enkelte steder helt inn til sentrum. Disse grøntkorridorene binder sammen tettbebyggelsen i sentrumsnære områder med naturområder utenfor sentrum. Områdene utgjør viktige forbindelseslinjer for friluftsliv, helsebringende ferdselsårer for gange og sykkel, trekkveier for vilt og som levested for planter og dyr. Den grønne strukturen er også av stor betydning som flomveier som motvirker avrenning og flomskade på veger og bygninger.

#### Mål:

- Bevare grøntområdene som strekker seg ned mellom bebyggelsen og ned til sentrum.
- Ivareta grøntområdene/ parkene i by- og tettstedsområdene skal, og til rette for aktiviteter.
- De grønne åsene rundt byen skal beholde sitt naturlige preg, uten bebyggelse som bryter silhuetten.
- Videreutvikle sammenhengende nettverk av turstier og skiløyper og sikre disse mot inngrep og nedbygging.
- Videreutvikle turstinettverket for å optimalisere tilgjengeligheten for alle brukergrupper med ulike funksjonsnivå.

### Strategi:

For å sikre viktige vegetasjonsbelter og friluftsområder mot nedbygging, er store arealer avsatt som grønnstruktur i plankartet. Det er gitt tilhørende bestemmelser om bl.a. å unngå flatehogst, tillate å tilrettelegge mindre tiltak for friluftsliv uten reguleringsplan og sikre at turstier og skiløyper mot inngrep og nedbygging, jf. planbestemmelse § 11-1.

Byvekstgrensa som er avsatt i gjeldende plan er videreført og synliggjort i eget temakart. Hensikten med byvekstgrensa er å ha en grense for byens vekst og avgrense viktige friluftsområder og landskapstrekk mot nedbygging.

Framtidig planlegging skal sikre mer sammenhengende turstinnett som er koblet på gåvennlige ruter mellom målpunktene boligområder, skoler/ barnehager, parker, byrom, offentlige aktivitetsplasser/ møteplasser. Gåstrategi må ses i sammenheng med en blå- / grønnstrukturplan som inkluderer nærturtraseer mellom boliger og felles møteplasser/ målpunkt.

I planbestemmelse § 7-2 om byggeskikk og estetikk, er det gitt bestemmelse om at bebyggelse skal ikke plasseres så høyt oppe i åsene at silhuetten brytes.

### 3.3.2 Naturområder

#### Status:

Gjøvik kommune har kartlagt biologisk mangfold. Opplysninger om naturområder og spesielle arter er å finne i databasene Naturbase og Artsdatabanken. Kartleggingen har vært utført som særskilte prosjekt, men mye data har også kommet ved særskilte registreringer i jord- og skogbruk og i konsulentmiljøer.

#### Mål:

- Vektlegge hensynet til naturmangfoldet ved planlegging av nye byggeområder og infrastrukturelt tiltak, og avveie arealdisponeringen mot kjente registreringer av lokaliteter som inneholder viktige biologiske elementer. I tillegg ta høyde for at det kan være nødvendig med ytterligere utredninger dersom kunnskapsgrunnlaget ikke er godt nok.
- Ta hensyn til lokaliteter som inneholder arter oppført i "rødlista". Det samme gjelder lokaliteter som innlandet, og dermed Gjøvik, har et spesielt ansvar for i nasjonal og/ eller internasjonal sammenheng.

#### Strategi:

Områder med naturtyper som er registrert som svært viktige (A) for biologisk mangfold og som ikke er vernet etter Naturvernloven er avsatt som naturområder i plankartet. Bekkekløfter utgjør en stor andel av disse og er blant annet registrert i Kalverudelva, Skulhuselva, Vismunda, Bråstadelva, Bjørnstadelva og Pukua.

Nedenfor er en oversikt over naturområdene i plankartet:

Nr	Områdenavn	Naturtype
GN1	Kristianslund	Marisko
na8	Bjørnstadelva	Bekkekløft og bergvegg
na9a	Øvstedal, Birstrand	Naturbeitemark

na9b	Øvstedal, Biristrand	Bekkekløft og bergvegg
na10	Slemdalen	Bekkekløft og bergvegg
na11	Gråsteinmyra	Myr
na12	Svarkvatna og myrene rundt	Andre viktige forekomster
na13	Bjønmyra	Andre viktige forekomster
na14	Austdalsmyrene	Gammel barskog
na15	Redalssætra	Andre viktige forekomster
na16	Midtre Hegge	Naturbeitemark
na17	Ekerå	Såttemark, svært viktig
na18	Vismunda ved Krageberg	Bekkekløft og bergvegg
na19	Melbytjernet	Rik kulturlandskapssjø
na20	Klundby	Naturbeitemark
na21	Skumsjøen - Ballropmyra	Deltaområde
na22	Gåstjern	Andre viktige forekomster
na23	Ekstادتjernet	Rik kulturlandskapssjø
na24	Fjortentjernsmyrene	Andre viktige forekomster
na25	Taraldsrud nedre	Såttemark, svært viktig
na26	Kvekasetra	Såttemark, svært viktig
na27	By i Vardal	Hagemark
na28	Bråstadelva, nedre del	Bekkekløft og bergvegg
na29	Dempa	Naturbeitemark
na30	Bjørke	Småbiotoper

Svært viktige og viktige arealer for naturbeitemark på Hegge er også vist som naturområde i plankartet. I tillegg er det avsatt et stort seterområde på Dempa med bakgrunn i at det er en stor, relativt godt hevdet naturbeitemark, forekomst av flere rødlistearter og arealer med truet vegetasjonstype. Et stort innmarksbeite på Øvstedal er også lagt inn som grønstrukturformål i plankartet. Lokaliteten framstår som ei stor og artsrik naturbeitemark i god hevd. Det er påvist en lang rekke krevende naturengplanter. Det er forekomst av truet vegetasjonstype.

Det er gitt bestemmelser om at det innenfor disse områdene ikke er tillatt med flatehogst eller drenering/ grøfting. Eventuell skjøtsel skal skje i samsvar med råd som framgår av registrering i Naturbasen, jf. planbestemmelse § 11-2.

Gjøvik kommune har forekomster av dragehode som er en prioritert art som er registrert som sårbar i Norsk rødliste for arter. Dragehode er en flott og karakteristisk flerårig plante som tilhører leppeblomstfamilien. Det er gitt bestemmelser om at enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av dragehode er forbudt i samsvar med Forskrift om dragehode som prioritert art, jf. § 7-8.

### 3.3.3 Friområder

#### Status:

Gjøvik kommune eier store deler av områdene som er avsatt til friområder. Eksempel på friområder er Bassengparken og Hovdetjern/ Fastland. Bassengparken ligger tilbaketrukket mot skogen. Dette er en idyllisk plass med vann/ dammer og gras.

Hovdetjern/ Fastland er det området som blir mest brukt av både fastboende og turister. Området består av mange elementer som gir mulighet for tilgjengelighet og aktivitet for både funksjonshemmede og funksjonsfriske. Området er tilrettelagt for bading, stuping, lek på lekeplass, soling, volleyball osv.



Vikodden og områder ved Skonnordtjernet ble omdisponert til friområde ved forrige revisjon. I løpet av planperioden har deler av disse områdene blitt opparbeidet som friområde. Kremmerodden og Flutua er statlig sikrede friluftsområder.

#### Mål:

- Det er et mål for Gjøvik kommune å tilrettelegge egnede arealer i strandsona til aktivitets- og rekreasjonsområder som kan bidra til å stimulere til økt bruk og aktivitet, samt bedre folkehelse og livskvalitet.
- Det kan i enkelte områder tillates bygging ned mot vannkanten gjennom reguleringsplanlegging, men ikke på en slik måte at det hindrer allmenn ferdsel langs vannet. I de tilfeller der det ikke lar seg gjøre med allmenn tilgang langs vannkanten, for eksempel ved båthavner, skal det være gode løsninger for å passere anlegget på landsiden.
- Dersom viktige infrastrukturiltak må berøre strandlinjen skal det reetableres en strandsone mot Mjøsa.

#### Strategi:

Eksisterende friområder er videreført i planen. Dette gjelder blant annet badeplasser langs Mjøsa og andre vassdrag i kommunen.

Områder for friluftsliv, lek og aktiviteter for allmennheten er avsatt som offentlige friområder. Mindre tiltak for å tilrettelegge for friluftsliv er unntatt fra plankrav under gitte forutsetninger, jf. § 11-3.

#### Videre arbeid:

Ferdigstille kommunedelplan for strandsona med strategier for å utvikle friområdene og grønnstrukturen langs Mjøsa videre. Planen omfatter strekningen mellom kommunegrensa i sør til Fredevika, og fra CC nord til Bråstadelva.

### 3.3.4 Parkområder

#### Status:

Parkene og grøntområdene fyller en positiv funksjon i byen og er mye benyttet. Et hovedtrekk er at den gamle trevegetasjonen er plantet før siste verdenskrig, og også i noe omfang før første verdenskrig. Trærnes sunnhetstilstand er høyst varierende. Deler av parkene bærer også preg av slitasje, og trenger opprusting. Parkene bør opprustes ut fra kriteriene bruksverdi og estetisk kvalitet.



I sentrum finner vi Jernbaneparkene som består av Jernbaneparken, Minneparken og Fischerparken. I forbindelse med utbygging av ny Skysstasjon ble Jernbaneparken og torget opprustet. Parken har fått nye funksjoner som skatepark og lekeplass, og dette er bidratt til økt folkeliv i denne delen av byen. Alle tre parkene ble berørt av opprustingen av Strandgata. Gamle trær er felt for å gi plass til en ny gangveg og en trerekke fra CC til Hunnsvegen.

Gjøvik gård er den største parken i sentrum, og er en viktig grønn lunge i byen. Området er fredet, og er nærmere omtalt under «hensynssone for kulturmiljø». Christies Plass (også kalt Skråtorget) er også en av sentrumparkene som er en verdifull grønn lunge for beboerne rundt parken.

Kirkeparken ligger ved Gjøvik kirke, og er i dag en park med lite aktivitet. Kirkeparken kan utvikles til en aktivitets- og brukspark som kan fungere som nær- områdelekeplass for nye boligprosjekter i kvartaler rundt Gjøvik kirke. Fahlstrøms plass (også kalt Panparken) er en liten, men viktig park hvor det er uteservering i sommerhalvåret. Rådhusplassen er også en grønn lunge for opphold, og det skal nå skje en opprusting. Ved siden av Rådhusplassen ligger Kauffeldtgården. På baksiden av huset er det et lite grønt område som ble opprustet i 2012.

I tillegg til disse parkene er det små parker/ grøntområder med forskjellige funksjoner. Det er: Eidsvolds Plass, Utsikten (i Trondhjems v.), Jugerspissen, Hans Mustads Plass, Falsens Plass, Småbåthavna/ Skibladnerbrygga, Spiss Føllingstads veg og Gamletorget.

#### Mål:

- Parkene skal bidra til at byen har et grønt preg, og skal være attraktive møteplasser og aktivitetsområder for innbyggerne og turister.

#### Strategi:

Parkene i byen er avsatt som grønnstruktur med underformål Park i plankartet. Det er gitt tilhørende bestemmelser om at mindre tiltak for utvikling av parkformålet er tillatt uten reguleringsplan. Gjøvik gård og uteområdene rundt Gjøvik rådhus har fått formålet park.

#### Videre arbeid:

Kommunen skal fortsette å ruste opp parker som er en del av viktige byrom. Byggetrinn 3 i jernbaneparken gjenstår. Videre skal uteområdene rundt Gjøvik rådhus og biblioteket

rustes opp etter rehabiliteringen av rådhuset. Det er også behov for å oppgradere Fahlstrøms plass og Kirkeparken. Det er viktig at den kommende sentrumsplanen inneholder en strategi for parker og byrom.

### 3.4 Forsvaret

Det er kun et mindre område i Gjøvik kommune som er avsatt til formålet.

### 3.5 Landbruks-, natur-, og friluftsmål (Inf)

#### 3.5.1 Lnf- landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

##### Status:

Størstedelen av arealene i plankartet er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder, dvs. LNF-områder. LNF-områder består av skog, dyrka mark, naturområder og vegetasjonsbelter langs naturlige vannårer, stier, veier og strandlinje. Gjøvik er en av de største jord- og skogbrukskommunene i Oppland med hele 10 % dyrka mark og 74 % skog. Gjøvik kommune har innført stimuleringspakke for jordbruket med på blant annet tiltak for å fremme nydyrking. I løpet av planperioden har dette bidratt til at det er godkjent 1185 dekar nydyrket areal.



##### Mål:

- Verne om produksjonsgrunnlaget for landbruksnæringen og å opprettholde folketallet i grendene.
- Følge opp statens målsetning om å begrense avgangen av dyrket og dyrkbar mark ved at alternative arealer til dyrket og dyrkbar mark som hovedregel skal velges til utbyggingsformål. God matjord og arealer der det kan dyrkes matkorn er særlig viktige å ta vare på. Tilsvarende bør store og lettdrevne jorder beskyttes sterkere enn små arealer med bebyggelse på flere sider.
- Bevisst bruke jord- og skogbruksressursene for å redusere forbruket av ikke-fornybare ressurser. Gode skogsboniteter skal skjermes mot nedbygging, og samtidig stimulere til aktiv skogskjøtsel.

##### Strategi:

Arealer for landbruk og stedbunden næring er avsatt til LNF-formål med tilhørende planbestemmelse § 13-1. I LNF-områdene er tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring ikke tillatt, jf. PBL §§ 20-1 og 20-2.

For å bidra til å opprettholde folketallet i grendene, vil Gjøvik kommune se positivt på søknader om fradeling som krever dispensasjon fra arealbruken dersom gitte forutsetninger er oppfylt. Eksempel på forutsetninger er hensyn til landbruk, forurensning,

kulturlandskap, biologisk mangfold, vassdrag og trafikk er oppfylt, jf. retningslinjer til § 13-1.

Nær byen og tettstedene skal holdningen til spredt utbygging være streng.

### 3.5.2 Lnf-areal for spredt boligbebyggelse

#### Status:

Gjeldende kommuneplaner inneholder områder for spredt boligbebyggelse med en tomtereserve på ca. 170 boenheter. Størstedelen av disse tomtene er lokalisert i Snerthingdal (90), og for øvrig i Grande (20), Lundstein (20), Rødalen (10), Biri (30), og Bistrand (10). Det er kun en liten del av denne tomtereserven som har blitt bygd ut i løpet av planperioden.

#### Mål:

- Opprettholde folketallet i grendene ved hjelp av en viss mengde spredt boligutbygging i grendene.
- Øke engasjementet om å utvikle bygdene, gjennom å samarbeide om utviklingstiltak ved dialog mellom kommunen og bygdeutvalg/ bygdeforum.

#### Strategi:

LNF-områder med spredt boligbebyggelse er videreført fra gjeldende plan, og arealene er avsatt i plankartet. Antall tomter som kan tillates fradelt innenfor hvert område er vist med tall i parentes i plankartet. Det er gitt egne bestemmelser til disse områdene i planbestemmelse § 13-2. For å følge opp jordvernmål er det gitt bestemmelser om at bygging fortrinnsvis skal skje på de delene av områdene som er dårligst eigna til landbruksdrift, og ikke på dyrka mark. Boligtomtene er begrenset til to dekar. Det er også gitt bestemmelser om å utarbeide tomtedelingsplan for disse områdene før kommunen kan gi fradelingstillatelse. Det er tatt ut 35 tomter for LNF-spredt boligbebyggelse i Snerthingdal på bakgrunn av meklingsresultatet.

### 3.5.3 Lnf-areal for spredt fritidsbebyggelse

Området ved Skonnord i Snerthingdal på 70 dekar ble lagt inn ved forrige revisjon av kommuneplanen, og det er åpnet for å etablere inntil 10 hytter i området. § 13-3.2 i planbestemmelsene gir detaljerte føringer for utbygging innenfor området. Tiltaket er å anse som et prøveprosjekt der det åpnes for å etablere enkle hytter som er mobile i den forstand at de kan fjernes forholdsvis enkelt. Det er ikke tillatt å fradele tomter til hyttene.

I tillegg er det avsatt et mindre areal for spredt fritidsbebyggelse ved Furuset. § 13-3.1 i bestemmelsene gir føringer for hva som er tillatt innenfor dette området.

### 3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

#### Generelt:

Mjøsa er vår viktigste drikkevannskilde og samtidig et av våre viktigste rekreasjonsområder/ friluftsområder. Her skal hensynet til drikkevannsinteresser og friluftsliv veie tungt.

EU's rammedirektiv for vann; vanddirektivet, ble vedtatt av alle medlemsstatene i 2000. Direktivet ble innlemmet i EØS-avtalen og gjort gjeldende for Norge i 2007. Rammedirektivet har som hovedformål at vi skal beskytte og forbedre vannkvaliteten i vassdragene, grunnvannet og kystområdene våre. Hunnselva var med i første planperiode. Den første forvaltningsplanen og tiltaksanalysen for Hunnselva ble vedtatt og godkjent i 2010. En er nå inne i planperiode to som omfatter hele Norge. Gjøvik kommune inngår i sin helhet i vannområde Mjøsa og vannregion Glomma. Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma ble vedtatt i 2015. Målsetningen er å gjennomføre tiltak for å bedre den kjemiske og økologiske miljøtilstanden, samt å unngå inngrep som forringer miljøtilstanden i vann og vassdrag.

Kommunene rundt Mjøsa har alle et spesielt ansvar for å forvalte storørretstammen i Mjøsa. I Gjøvik er det flere elver hvor mjøsørreten gyter. Det må ikke settes i gang tiltak som er til hinder for dette i framtiden.

Gjøvik har vedtatt vannkvalitetsmål for Mjøsa og alle andre vann og vassdrag i kommunen. Det skal være drikkevannskvalitet på råvannet fra Mjøsa og badevannskvalitet i strandsonen. Alle andre vann og vassdrag skal ha tilfredsstillende badevannskvalitet.

Prosjekt strandsone Mjøsa ble gjennomført som et fellesprosjekt for kommunene og fylkene rundt Mjøsa. Hensikten var å komme fram til omforente visjoner, mål og regler for Mjøsas utvikling i framtida. Prosjektet har utarbeidet "Det gode liv ved Mjøsa" med felles retningslinjer for Mjøsas strandsone. Gjøvik kommune har tidligere sluttet seg til disse retningslinjene, men har i kommuneplanen valgt å utdype disse retningslinjene videre med mer detaljerte planbestemmelser og retningslinjer. Hensynene i "Det gode liv ved Mjøsa" er således ivaretatt.

Ved forrige revisjon ble arealbruken for vannarealene detaljert i noe større grad enn tidligere i plankartet. Den nye planloven har gitt flere arealformål for vannarealene, og med tilhørende mulighet til å gi bestemmelser til disse. Planforslaget gir klare føringer for å forvalte vannarealene.

#### 3.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

I plankartet er vannarealene hvor det ikke er spesifikke arealbruksinteresser avsatt til det generelle formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i plankartet. Dette gjelder for Mjøsa, andre mindre vann i kommunen, samt elver og bekker.



### 3.6.2 Småbåthavn

Mjøsa er populær blant båtfolket, og det er over tid etablert et variert båtplasstilbud for ulike båttyper i småbåthavner. I plankartet er de eksisterende småbåthavnene vist med eget formål.

Det er lagt inn utvidelse av småbåthavna i Råmbekkvika (S1). Intensjonen er å legge til rette for å fylle ut i Mjøsa slik at arealet for båttopplag blir utvidet med ca. fem dekar. Det er behov for å flytte båttopplaget i Gjøvik sentrum ved utløpet av Hunnselva. Det er spesielt viktig å legge til rette et tilbud for opplag av seilbåter som ikke bør transporteres bort for vinterlagring.

Det er plankrav for å etablere nye småbåthavner og utvide eksisterende anlegg. Enkeltbrygger er ikke vist som småbåthavn i plankartet. Planbestemmelsene tillater ikke å etablere nye brygger og moloer utenfor områder avsatt til småbåthavn, jf. bestemmelsenes § 14- 2.



#### Videre arbeid:

- Utarbeide ny reguleringsplan for Råmbekkvika båtthavn.

### 3.6.3 Fiske

Det har vært drevet aktivt næringsfiske fra Furusetth gård, og det er flere notdrag og garnplasser utenfor gården. Grunnlaget for næringsfiske har blitt svekket pga blant annet kvikksølv i fisken. Fiske kan være en fremtidig del av næringsgrunnlaget til gården, og deler av arealene i Mjøsa på utsiden av gården er avsatt til område for fiske i plankartet.

### 3.6.4 Naturområder

Nedre del av Hunnselva og Bråstadelva er avsatt med formålet naturområde i plankartet. Elvene er blant annet viktige gyteelver for mjøsørret. Planformålet med tilhørende bestemmelser sikrer at naturmiljøet i elvene blir ivaretatt.

### 3.6.5 Friluftsområder

Vannarealene i Mjøsa, Skumsjøen, Ringsjøen, og andre mindre vann, er attraktive områder for friluftsliv som bading, sportsfiske og småbåtliv. Friluftsområdene i vannarealene henger naturlig sammen med friområdene på landsiden. I plankartet er friluftsområder i blant annet Mjøsa vist i sammenheng med friområder på landsiden. Det er viktig å sikre disse arealene mot inngrep som kan være til hinder for å utøve friluftsliv. Bestemmelsene § 14-6 åpner for å gjennomføre tilretteleggingstiltak som fremmer friluftssinteressene i disse områdene.

### 3.7. Hensynssoner

#### 3.7.1 Støysone

Alle registrerte støysoner er vist i plankartet, og bestemmelsenes § 15-1 angir at bygge- og anleggstiltak innenfor disse sonene skal forholde seg til retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Det er vist gul og rød støysone ved følgende tiltak:

- Riksveger og fylkesveger
- Røviholen skytebane
- Bradalsmyra skytefelt
- Elvedalen motorsportsenter

Nøyaktigheten er tilpasset oversiktsplanlegging. Støysonene spesielt lang riks- og fylkesveger er ingen støyutredning for bebyggelsen. De er mer et tidlig varsel om at bebyggelse i sonene kan bli støyutsatt utover de tillatte grenseverdiene. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse i disse sonene er det krav om støyfaglig utredning, og nærmere krav til å ivareta støyhensynet fremgår av § 7-1.1.

Det er en avvikssone i Gjøvik sentrum der kommunen kan godkjenne støyfølsom bebyggelse selv om bebyggelsen ligger i rød støysone. § 7-1.1 c) redegjør nærmere for denne avvikssonen, inkludert hvilke avbøtende tiltak som skal være ivaretatt.

#### 3.7.2 Faresone for flom

Storflommen i Mjøsa våren 1995 førte til en betydelig kartlegging og kunnskap om hvilke områder som er flomutsatt i Gjøvik. Skadene som kan oppstå ved flom i Mjøsa er i hovedsak materielle. Flomsituasjonene er varslet og kommer gradvis. Det er i hovedsak naust og fritidsboliger som blir berørt av flom utenfor byområdet, mens det hovedsakelig er næringsbebyggelse som er flomutsatt innenfor byområdet. Transformasjonsområdene på Mjøsstranda og Huntonstranda ligger i et flomutsatt område.

Faresonen for flom (H320\_1) viser 200-års flomhøyde i Mjøsa og nedre del av Hunnselva. For Mjøsa er kote 127 meter over havet benyttet, og den tar høyde for en 200-års flomhøyde på kote 126,62 + 0,5 meter sikkerhetsmargin. Det er nylig gjennomført en flomsoneberegning for nedre del av Hunnselva, fra Alfarvegen og ned til Hunnselvas munning. Bestemmelsenes § 15-2.1 og 2 legger nærmere føringer for planlegging og tiltak innenfor flomsonen.

Det er ikke gjennomført flomsonekartlegging for andre vassdrag i kommunen, men det foreligger aktsomhetskart fra NVE. Disse er lagt inn i plankartet som aktsomhetssone for flom (H320\_2). Ved planlegging av tiltak innenfor disse sonene er det behov for avklaring av reell flomfare, og § 15-2.3 gir nærmere føringer om dette.

#### 3.7.3 Faresone for høyspentledninger

De store, eksisterende linjene er vist på plankartene med faresone (H370), med reservert korridorer på 150 m, 100 m og 60 m bredde for henholdsvis linjer på 300 kV (kilovolt), 132 kV og linjer fra 66 kV og mindre.

Den reserverte korridorbredden er langt større enn de gjeldende forskriftene krever. Hensikten i planen er å trygge et større område mot elektromagnetisk stråling, da det finnes indikasjoner på at slik stråling kan være helsefarlig. Forskning har imidlertid ikke gitt noen entydige holdepunkter for hvilke avstander eller strålingsnivåer en bør ta hensyn til, men Statens strålevern anbefaler at det ikke bygges boliger i områder hvor strålingsnivået overskrider 0,4 µT. De viste korridorene på plankartet ivaretar dette nivået i tilstrekkelig grad. Det kan komme nye resultater i forskningen som vil gjøre det riktig å vurdere korridorbreddene på nytt. Ved søknader om tiltak innenfor korridorene er det krav om å dokumentere strålingsnivået, jf. § 15-3 i planbestemmelsene.

Det er ikke vist nye, planlagte kraftlinjer på plankartene. Eventuelle nye linjer i planperioden vil bli konsesjonsbehandlet etter energiloven. Det er innhentet nye kartdata for eksisterende kraftlinjer, og linjer som er lagt om som jordkabel i senere år er ikke vist med faresone.

#### 3.7.4 Faresone for skred

Skredfaren i kommunen er generelt lav, men det er enkelte mindre områder der NVE har definert aktsomhetsområder for skred. Det er lagt inn faresone (H310) for skred i plankartet for de aktsomhetsområdene som berører områder med eksisterende bebyggelse eller ubebygde byggeområder.

#### 3.7.5 Sikringssone for vannforsyning

Hemsangen hyttefelt har vannforsyning fra Hemsangen og er avsatt som sikringssone for vannforsyning.

#### 3.7.6 Sikringssone ved Raufoss industripark

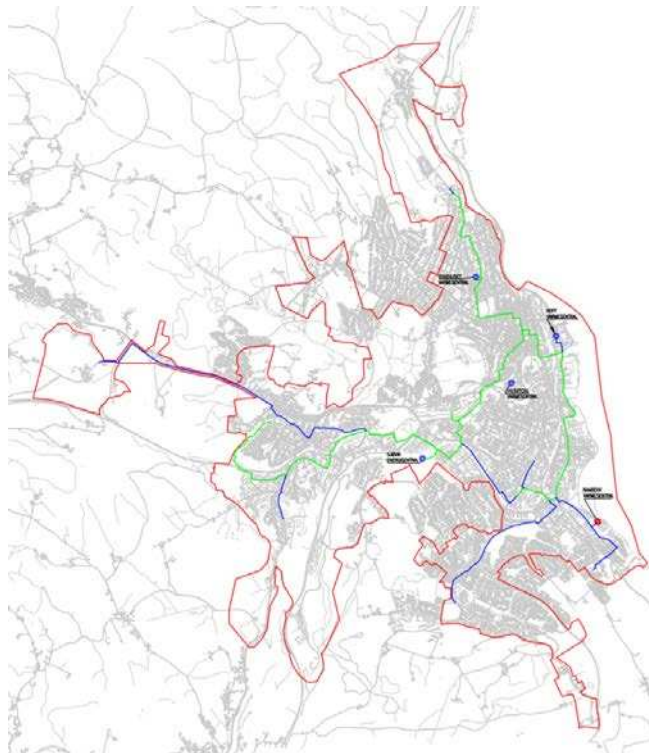
Det er innarbeidet en sikringssone ved Raufoss industripark for å ivareta sikkerhetsavstand i forhold til virksomheten i Raufoss industripark. Sikringssonen samsvarer med arealet som lå inne i planforslaget for områderegeringsplanen for Raufoss industripark før planområdet ble tilpasset ny kommunegrense.

#### 3.7.7 Faresone ved ammunisjonsdeponi i Mjøsa

Det er innarbeidet en faresone (H\_390) med diameter på 200 meter rundt ammunisjonsdeponiet i Mjøsa der det er fare for forurensning. § 15-7 i bestemmelsene gir føringer for tiltak i området.

#### 3.7.8 Infrastruktursone med tilknytningsplikt for fjernvarme

Eidsiva Bioenergi AS anmodet i 2017 Gjøvik kommune om å innføre bestemmelser i kommuneplanens arealdel om tilknytningsplikt for fjernvarme. Kommunestyret behandlet anmodningen i sak 120/ 2017, 30. november 2017. De gikk inn for å innføre bestemmelser om tilknytningsplikt til fjernvarme i innenfor konsesjonsområdet i forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel.



Figur 12: Rød linje viser konsesjonsgrense for fjernvarme

§ 16-1 i planbestemmelsene gjelder innenfor infrastruktursonen (H410) i plankartet og angir konkrete kriterier for hvilke tiltak som utløser tilknytningsplikt for fjernvarme. Det er satt en grense på arealstørrelse på 500 m<sup>2</sup> oppvarmet areal ved nybygg og hovedombygginger. Tilknytningsplikten slår ikke inn for bygg som tilfredsstillende visse kriterier for netto oppvarmingsbehov. Bestemmelsen åpner også for at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

### 3.7.9 Båndleggingssone etter kulturminneloven

Følgende områder som er automatisk freda etter kulturminneloven er avsatt som båndleggingssone iht. PBL § 11-8 bokstav d):

H730_1 Kauffeldtgården	H730_8 Øverbymarka røys
H730_2 Gjøvik gård	H730_9 Biri kirkested
H730_3 Gjøvik Stasjonsbygning	H730_10 Snerthingdal kirkested
H730_4 Ramberget røys	H730_11 Bråstad gamle kirkested
H730_5 Kastad røys	H730_12 Hunn middelalderse kirkested
H730_6 Bråstad nordre røys	H730_13 Kjerkehaugen
H730_7 Berg røys	H730_14 Vardal kirkested

Eventuell konflikt med kulturminner skal avklares gjennom byggesaks-, dispensasjons-, eller reguleringsplanbehandling.

### 3.7.10 Båndleggingssone etter naturvernloven

Følgende områder er fredet etter naturvernloven, og § 17-2 angir føringer for tiltak innenfor disse områdene:

H720_1 Svenesvollene naturreservat	Edelløvsog
------------------------------------	------------

H720_2 Eriksrud naturreservat	Edelløvskog
H720_3 Lindstad naturreservat	Edelløvskog
H720_4 Bjønnhaugen naturreservat	Granskog
H720_5 Evjemyra naturreservat	Myrområde
H720_6 Øytjernet naturreservat	Barskog
H720_7 Kremmerodden naturminne	Geologi / fossiler
H720_8 Brattåshaugen naturreservat	Granskog

### 3.7.11 Båndleggingszone –byggeforbudzone langs kraftledninger

Byggeforbudsonen langs 300 kV ledningsanlegg er 38 meter bredt, 19 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen. På enkeltstrekning ligger 132 kV ledningsnett parallelt med 300 kV ledningsnett, og på denne strekningen er byggeforbudssonen totalt 70 meter bred. Godkjenning av tiltak i sonen forutsetter forhåndsgodkjenning av ledningseier.

### 3.7.12 Hensynssone for landskap

Hensynssonene for landskap viderefører kulturlandskapene av særlig betydning som ble vist i forrige kommuneplan, samt en mindre utvidelse av området i Redalen. Registreringene som ligger til grunn er grovmasket. Innenfor disse områdene er det spesielt viktig å ivareta hensynet til kulturlandskapsmiljøet, og retningslinje § 19-3 angir nærmere føringer for hvordan disse områdene skal forvaltes.



Bilde: Kulturlandskap ved Bråstad

Hensynssonen for landskap er vist for følgende områder:

H550_1 Bråstad	H550_4 Vardal
H550_2 Melby	H550_5 Redalen
H550_3 Biri	H550_6 Birstrand

### 3.7.13 Hensynssone for kulturmiljø

Det er innarbeidet hensynssoner for kulturmiljø iht. PBL § 11-8 bokst av c) i plankartet for disse områdene:

H570_1	Pilegrimsleden	
H570_2	Øverbymarka	
H570_3	Jernbaneparken	(NB-område 3)
H570_4	Gjøvik gård	(NB-område 2)
H570_5	Storgata-aksen	(NB-område 4)
H570_6	Gjøvik nord	(NB-område 1)
H570_7	Arbeiderboliger i Leif Castbergs veg	(NB-område 6)
H570_8	Mustad fabrikk	(NB-område 5)
H570_9	Gjøvik kirke (listeført)	
H570_10	Biri kirke (listeført)	
H570_11	Vardal kirke (listeført)	

Retningslinjer til hensynssonene framgår av § 19.

#### Pilegrimsleden

Pilegrimsleden går fra Oslo til Nidaros, og er vist på plankartene på strekningen gjennom Gjøvik kommune som en 3 meter bred hensynssone for kulturmiljø. Leden er vist med samme trase som tidligere. Det er tidligere vært drøftet å legge om leden gjennom Gjøvik byområde med en endret trase som følger Mjøsa fra Rambekk til Bråstadvika. Siden denne kommuneplanrevisjonen kun er en begrenset gjennomgang av planen, er det ikke gjennomført prosess om å endre traseen for Pilegrimsleden. Det kan imidlertid være et aktuelt plantema ved neste revisjon av arealdelen.

#### Riksantikvarens NB-register

Gjøvik nord - Delområdet omfatter villabebyggelsen og alleen tilknyttet tidligere rv.4. Bebyggelsen i villaområdet med alléer langs Markus Thranes gate og Kyrre Grepps gate er vesentlig for Gjøviks identitet. Området ble bygd ut på tidlig 1900-tallet. Det er tre generasjoner hus i området; sveitserstil, jugend og funkis. Området er særpreget, med sentrumsnær villabebyggelse inspirert av det engelske hagebyidealet. Det er sammenhengen mellom alléene og villamiljøet som gir området sitt særpreg og kvalitet.

Industriområde Hunselva –I området inngår Mustad fabrikk og arbeiderboliger i Leif Castbergs veg. I tillegg inngår området ved Brenneriet og Mølla.

Jernbaneparken –Området omfatter Gjøvik jernbanestasjon, og tilknyttede parkområder mellom jernbanen og bybebyggelsen.

Storgata-aksen –Området omfatter nordlige del av Storgata.

#### Gjøvik gård

Gjøvik gård har spilt en historisk viktig rolle for utviklingen av Gjøvik, og området er derfor av nasjonal interesse. Gårdens hageanlegg fungerer som en grønn lunge midt i Gjøvik. Restene av det opprinnelige hageanlegget og kanalsystemene er fortsatt bevart. Det er spesielt hovedbygningen som skiller seg ut og gir gården et staselig preg. Den hvitkalkede, klassisistiske empirebygningen er sentralt plassert øst i det åpne firkanttunet. Eiendommen med bygninger og park/ hageanlegg ble fredet desember 2008.

Det er vedtatt en tiltaksplan for Gjøvik gård, og det er utarbeidet en egen landskapsplan for området.

#### 3.7.14 Gjennomføringssone –krav om felles planlegging

Det er angitt soner med krav til felles planlegging for avgrensede områder i plankartet. Hensikten med disse sonene er å sikre at det blir helhetlige løsninger for blant annet infrastruktur, grønnstruktur og generell arealbruk innenfor områdene.

I plankartet er det vist gjennomføringssone med krav om felles planlegging for følgende områder:

- Huntonstranda
- Stensjordet
- Hovdetoppen
- Kristianslund (b43 og B19)
- Klundby og Hansvea (N4 og N5)

## 4. PROSESS, FØRINGER OG PLANDOKUMENTER

### 4.1 Planprosess og medvirkning

Varsel om oppstart av revisjonsarbeidet ble kunngjort samtidig med høring av forslag til planprogram 3. juni 2016 med åpning for innspill og forslag til arealbruksendringer. Det ble mottatt en rekke innspill til arealbruksendringer, og disse er konsekvensutredet.

Planprogrammet la vekt på det det skulle være en begrenset revisjon av arealdelen, med blant annet fokus på næringsområder, sykehusomt, varehandel, senterstruktur og landskapsanalyse. Behovet for nye boligområder er begrenset, men planprogrammet fremhevet behov for nye arealer på Biri, samt sentrumsnære arealer i byen. I tillegg ble det lagt føringer om forbedring av den pedagogiske oppbyggingen av plandokumentene. Revisjonen av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel startet parallelt, og det ble innledningsvis gjennomført flere åpne folkemøter ulike steder i kommunen. Samfunnsdelen av kommuneplanen ble vedtatt i 2018, og de langsiktige arealstrategiene ligger der.

Underveis i prosessen har kommuneplanens arealdel vært tema i drøftingsmøter i ulike råd og utvalg. Det er gjennomført workshop med utvidet formannskap om sentrumsutvikling. Utkast til planforslag ble også drøftet i regionalt planforum 21. mai 2019.

Planforslaget ble behandlet i Formannskapet 19. juni 2019, og det ble fattet vedtak om utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn.

I høringsperioden ble det arrangert åpne møter om planforslaget i Gjøvik rådhus og på Biri. I tillegg ble det arrangert et frokostmøte med bransjen om planen. Planforslaget ble også drøftet i ungdomsrådet i høringsperioden, og i tillegg er barn og unge sin medvirkning ivaretatt gjennom involvering av barnerepresentanten. Rådet for funksjonshemmede og elderrådet er orientert om planforslaget, og disse er også involvert i høringsperioden med mulighet for uttalelse.

Formannskapet fattet vedtak om enkelte omprioriteringer i planforslaget og løsningsforslag for innsigelser 29. april 2020.

Det er gjennomført en omfattende dialogprosess med innsigelsesmyndighetene for å løse alle innsigelsene til planforslaget. Det har vært en rekke møter disse myndighetene. Det ble gjennomført felles befaring av utbyggingsområder med innsigelser 26. mai.

Formannskapet fattet vedtak 10. juni 2020 med begjæring om mekling om 8 gjestående innsigelser til utbyggingsområder. Øvrige 29 innsigelser ble avklart gjennom dialogprosessen. Første meklingsmøte ble gjennomført 19. august 2020, og dette ble fulgt opp med ekstra møte 15. september. Meklingsresultatet ble at innsigelsen fra Statens vegvesen B1 Brobakken ble opprettholdt og må avklares av departementet. Det ble enighet om en helhetlig løsning for de øvrige innsigelsene. B2 Såtsveen Aas gård er tatt ut, B8 Torkejordet er tatt ut, innsigelsene til B17 Østbyhøgda er frafalt, B24 Fautsveen er tatt ut, innsigelsene til K4 og N7 Sembshagen er frafalt, og innsigelsene til FT1 Bråstadvika camping er frafalt. Forhandlingene i meklingen førte også til at område b42 Smedmoen er tilbakeført til LNF-formål, og det samme gjelder 35 tomter for LNF- spredt boligbygging i Svertingdal.

Planen ble vedtatt i kommunestyret 29. oktober 2020.

## 4.2 Viktige føringer

De mest relevante nasjonale, regionale og lokale føringer for planarbeidet er listet opp her.

### Nasjonale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (14.5.2019)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.9.2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.9.2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (20.9.1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (10.11.1994)
- St.meld. nr. 23 (2001-2002) Bedre miljø i byer og tettsteder
- St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- St.meld. nr. 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken —Velkommen til bords
- St.meld. nr. 21 (2011-2012) Norsk klimapolitikk
- St.meld. nr. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldingen —God helse – felles ansvar
- St.meld. nr. 35 (2012-2013) Framtid med fotfeste—Kulturminnepolitikken
- St.meld. nr. 19 (2014-2015) Folkehelsemeldingen —Mestring og muligheter
- St.meld. nr. 14 (2015-2016) Natur for livet - Norsk handlingsplan for naturmangfold
- St.meld. nr. 18 (2015-2016) Friluftsliv –Natur som kilde til helse og livskvalitet
- St.meld. nr. 18 (2016-2017) Berekraftige byer og sterke distrikt
- St.meld. nr. 33 (2016-2017) Nasjonal transportplan 2018-2029
- St.meld. nr. 9 (2018-2019) Handelsnæringen –når kunden alltid har rett
- Nasjonal jordvernstrategi, St.prp. 127S (2014-2015)
- Bolig for velferd, nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)
- Fortetting med kvalitet, veileder T-1267
- Planlegging av fritidsbebyggelse, T-1450
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520
- Overvann i byer og tettsteder, NOU 2015:16
- Rundskriv H-5/ 18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder, M100-2014
- Retningslinje for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, NVE 1/ 2008

### Regionale føringer

- Regional planstrategi 2016-2020
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder
- Byregion-programmet- (ByR-programmet)
- Regional vannforvaltningsplan for vannregion Glomma 2016-2021 og Tiltaksanalyse for vannområde Mjøsa.
- Det gode liv ved Mjøsa, med retningslinjer for planlegging i strandsona, datert 01.07.08.
- Regional næringsplan 2016-2026
- Areal- og transportstrategi for Mjøsbyen

- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2021 - Risiko- og sårbarhetsanalyse for Oppland fylke
- Kulturarvstrategi for Oppland 2015-2020
- Regional plan for folkehelse 2012-2016
- Regional plan for klima og energi 2013-2014
- Strategisk plan for Gjøvikregionen 2018-2020

#### Kommunale føringer

- Langtidsplan 2018 –kommuneplanens samfunnsdel
- Langtidsplan 2013 - kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.3.2014
- Strategi for ny byutvikling  
Samordnet areal og transportstrategi for Gjøvik, Visjon Gjøvik 2030
- Kommunedelplan for sentrum –Verneplanen
- Boligstrategisk plan
- Kommunedelplan for klima 2018-2022
- Prosjekt "Digitale Barnetråkk"
- Plan for hovednett for sykkel
- Trafikksikkerhetsplan
- Parkeringsstrategi for Gjøvik sentrum
- Gatebruksplan for Gjøvik sentrum
- Hovedplan for vann og avløp 2020-2031
- Kommunal plan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2020 -2023
- Plan for utvikling av Gjøvik som universitets- og studentby
- Utbyggingsplan for barnehagesektoren 2013-2025

### 4.3 Plandokumenter og kunnskapsgrunnlag

#### Plandokumenter:

Planmaterialet til kommuneplanens arealdel for Gjøvik kommune 2019-2031 består av disse dokumentene, som i sin helhet erstatter tidligere arealdel, godkjent 27.3.2014:

#### Plankart med juridisk virkning:

Plankartet består av en kombinasjon av arealformål og hensynssoner, og er juridisk bindende.

Digital versjon av plankartet ligger i Gjøvik kommune sin kartweb.

#### PDF-versjon:

1. Hele kommunen
2. Gjøvik byområde
3. Lundstein
4. Fedalen
5. Birstrand
6. Biri
7. Nedre Shertingdal
8. Midtre Shertingdal
9. Øvre Shertingdal
10. Grande
11. Skansen

Plankart med hensynssoner som har juridisk virkning (tematiske plankart):

12. Faresone for flom, skred, og høyspentledninger, samt sikringssone for vannforsyning
13. Båndleggingssoner etter kulturminneloven og naturvernloven, samt hensynssoner for kulturlandskap og kulturmiljø
14. Støysoner
15. Infrastruktursone for tilknytningsplikt innenfor fjernvarmekonsesjonsområde
16. Gjennomføringssone –krav om felles planlegging
17. Bestemmelsesområder (vises i planbestemmelsene)

Temakart som ikke har juridisk virkning:

18. Byvekstgrense i Gjøvik byområde
19. Fremtidige veger og gang- og sykkelveger

Plankartet er utarbeidet på bakgrunn av eiendomsinformasjonen i matrikkelen, gjeldende reguleringsplaner, tidligere kommuneplan og lokalkunnskap. Kommuneplanen er en grovmasket oversiktsplan for alle arealene i kommunen, og i enkelte tilfeller vil det kunne være manglende samsvar mellom innholdet i plankartet og reell arealbruk. Slike feil kan blant annet ha oppstått på bakgrunn av feil eiendomsinformasjonen i matrikkelen. Ved enkeltaksbehandling kan det tas hensyn til slike forhold dersom det har oppstått åpenbare feil.

Planbestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er juridisk bindende. Retningslinjene ikke er juridisk bindende, men er av veiledende og informativ karakter. De gir føringer for rettslig og planfaglig vurdering av de enkelte arealformålene, hensynssonene og bestemmelsene.

Planbestemmelser og retningslinjer er i stor grad videreført fra forrige kommuneplan. Det har kommet inn bestemmelser og retningslinjer for flere nye tema. Spesielt sentrale er følgende nye bestemmelser: §§ 7-1.8 Massehåndtering, 7-3 Byform, 7-9 Lokalisering av virksomheter, 7-10 Handel og kjøpesenter, 8 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan, 9-1 Tetthet, 9-2 Bokvalitet og boligsammensetting og 16-1 med tilknytningsplikt for fjernvarme.

Dokumentet følger systematikken gitt i plan- og bygningslovens §§ 11-7 –11-11. For å bedre den pedagogiske oppbyggingen av dokumentet er retningslinjene nå plassert rett etter bestemmelsene for de ulike temaene.

Bestemmelsene består av to hoveddeler. De generelle bestemmelsene med tilhørende retningslinjer gjelder for hele kommunen uavhengig av arealformål og hensynssoner i plankartet. Det spesielle bestemmelsene med tilhørende retningslinjer gjelder for spesifikke arealformål og hensynssoner i plankartet.

I tillegg er det lagt inn bestemmelsesområder som gjelder for avgrensede områder:

1. Bestemmelsesområde for boligområder med småhusbebyggelse - § 9-3.1
2. Bestemmelsesområde for forretningsområder for storvarehandel - § 9-6 b).
3. Bestemmelsesområde for parkering - indre sentrumssone - § 6-4.2  
Bestemmelsesområde for støy - avvikssone - § 7-1.1 c)
4. Bestemmelsesområde for parkering - ytre sentrumssone - § 6-4.2

### Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen redegjør for planens formål, prioriterte plangrep som følger opp kommuneplanens samfunnsdel, og beskriver innholdet i de ulike formålene og hensynssonene i planen. Planbeskrivelsen er ikke juridisk bindende, men supplerer plankartet og planbestemmelsene.

### Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen er en overordnet vurdering av konsekvensene av planen, og en vurderer konsekvensene av de enkelte innspillene til endret arealbruk.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen er en overordnet analyse av risiko- og sårbarhet i kommunen generelt, og spesielt for de nye utbyggingsområdene.

Kunnskapsgrunnlag:

- Landskapsanalyse utarbeidet av Rambøll
- Analyse av varehandel og senterstruktur for Gjøvik utarbeidet av Norconsult
- Boligsosial analyse utarbeidet av Gjøvik kommune.
- Tomtestudie sykehus Gjøvik kommune utarbeidet av Sweco, datert 5.1.2017
- Tomtestudie næringsområder, Gjøvik kommune.
- Kommunestyrevedtak 120/ 2017 30.november 2017 om innføring av tilknytningsplikt for fjernvarme i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.
- Rapport fra workshop i utvidet formannskap om sentrumsutvikling,
- Notat –gjennomgang av eksisterende boligområder i gjeldende kommuneplan, mai 2019.

## 4.4 Naturgitte betingelser

Gjøvik kommune har et totalareal på 672 km<sup>2</sup>.

Gjøvik kommune består i hovedsak av tre øst/ vest-gående dalfører med åspartier i mellom. Disse samles i et flatere terreng ned mot Mjøsa i øst. Bysentrumet ligger i det sør-østre hjørnet i kommunen. I hvert dalføre renner elvene; Vismunda i Biri, Stokkelva i Shertingdal og Vesleelva i Vardal (munner ut i Hunnelva før bysentrum).

Det meste av fjellgrunnen i kommunen består av lagdelte avsetningsbergarter og noen omvandlingsbergarter (gneis). Forkastninger i jordskorpa og isbreens påvirkning gjennom transport av blokker av stein, sand og grus i smeltevannet, har i store trekk formet terrenget slik det er i dag. Da isen smeltet, ble løsmassene liggende i varierende tykkelse over berggrunnen.

Det kalkrike fjellet i Biri og de bløte skiferområdene i Vardal og Shertingdal, er årsaken til at noen områder har bedre kvalitet på jordsmonnet enn ellers. I de høgereliggende strøkene hvor jorda for det meste er blitt til som følge av forvitring av grunnfjellet, og hvor utvaskingen av jordsmonnet har vært kraftig, er det for det meste skog i dag. Der hvor jordlaget i tillegg er ganske tynt, som på Vardalsåsen og deler av Biri- og Shertingdalsåsen, er det i dag større områder med myrer, vann og lite produktiv skog.

Landbruksarealene er gjerne konsentrert på "solsiden", og skogen på "skyggesiden". Gjøvik er en av de største jord- og skogbrukskommunene i Oppland.



**GJØVIK KOMMUNE**

## Gjøvik kommune

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

**Telefon:** 61 18 95 00

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

Utskriftsdato:  
12.02.2026

## Tilknytning til veg

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr.</b>	3407	<b>Gårdsnr.</b>	78	<b>Bruksnr.</b>	4	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK								

## Veg

Adkomst til eiendommen
<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig
<input type="checkbox"/> Privat
<input type="checkbox"/> Ikke opparbeidet veg
<input type="checkbox"/> Adkomst til eiendommer er ukjent

## Kommentar

--

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Solheim Byggrådgivning  
Nedre Nattland 61A  
5099 BERGEN

Deres ref.:

Vår ref.:  
23/12156 - 8 / G32611

Vedtaksdato:  
26.04.2024

### 78/4 - Stensjordvegen 4, Gjøvik - Ferdigattest for dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med bruks- og fasadeendring

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Stensjordvegen 4	78	4		
<b>Tiltakshaver</b>				
Tommy Berge Stensjordevegen 4 2825 GJØVIK				

#### Vedtak

**Kommunen gir ferdigattest for dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med bruks- og fasadeendringer i enebolig med bygningsnummer 155658312 i tråd med søknad 15.01.2024 jf. plan- og bygningsloven § 21-10.**

Ferdigattest gis på bakgrunn av nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på kommunens avslutning av saken.

#### Andre forhold

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen kan pålegge utbedring av eventuelle mangler eller feil i prosjektering og utførelse, i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.

Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjonen om tiltaket i fem år etter gitt ferdigattest.

Ingen deler av tiltaket kan brukes til annet formål enn det som kommer frem i gitte tillatelser.

#### Opplysninger i byggesaken

Tillatelse ble gitt 24.03.2024, administrativt vedtaksnummer 323/2024.

**Du kan klage på vedtaket**

Frist for å klage på vedtaket er tre uker. Skriftlig og begrunnet klage sender du til: Gjøvik kommune v/byggesaksseksjonen, postboks 630, 2810 Gjøvik eller e-post [postmottak@gjovik.kommune.no](mailto:postmottak@gjovik.kommune.no).

**Ta gjerne kontakt med oss**

- Har du spørsmål om vedtaket, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post til undertegnende.
- På kommunens nettside finner du informasjon og skjemaer – [www.gjovik.kommune.no](http://www.gjovik.kommune.no)

Med hilsen

Pål Arne Bustad  
Virksomhetsleder

Anna Olette Evensen  
Saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Mottakere:**

Solheim Byggrådgivning  
Tommy Berge

Nedre Nattland 61A  
Stensjørdevegen 4

5099  
2825

BERGEN  
GJØVIK



**GJØVIK KOMMUNE**

## Gjøvik kommune

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

**Telefon:** 61 18 95 00

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

Utskriftsdato:  
04.02.2026

## Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr.</b>	3407	<b>Gårdsnr.</b>	78	<b>Bruksnr.</b>	4	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK								

### Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

### Kommentar

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

### Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
--	--	------------------------------

### Kommentar

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

## Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold og/eller utbedring av vannlekkasje?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Ikke vurdert <input type="checkbox"/>
Pålegget omfatter:			

Foreligger det pålegg om oppdatering av privat avløpsanlegg?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Ikke vurdert <input type="checkbox"/>
Pålegget omfatter:			

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

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

**GJØVIK KOMMUNE**

# Gjøvik kommune

**Adresse:** Kauffelds plass 1, 2815  
Gjøvik**Telefon:** 61 18 95 00**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.noUtskriftsdato:  
10.02.2026

## Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjøvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3407	<b>Gårdsnr.</b>	78	<b>Bruksnr.</b>	4	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i kroner	
Vann og avløp	13224,-	
Renovasjon	4944,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	4116,-	
Eiendomsskattetakst	1029900,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



**GJØVIK KOMMUNE**

## Gjøvik kommune

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

**Telefon:** 61 18 95 00

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

Utskriftsdato:  
10.02.2026

## Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjøvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3407	<b>Gårdsnr.</b>	78	<b>Bruksnr.</b>	4	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK								

### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Finnes det utestående eller skyldige kommunale avgifter ?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
	<b>Beløp</b>	<b>Forfall</b>
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt	kr 1.921,50	04.03.2026

### Inkasso/legalpant

Finnes det inkassokrav/legalpant på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Ekstern leverandør <input type="checkbox"/>
Ekstern leverandør:			
	<b>Grunnlag</b>	<b>Rente/kostnader</b>	<b>Total</b>
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt	kr .....,-	kr .....,-	kr .....,-

### Kommentar

Kommentar:

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

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring

eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



**GJØVIK KOMMUNE**

## Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:  
04.02.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	78	Bnr:	4	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK						

<b>Siste status for tilsyn:</b> Utført <input type="checkbox"/> Ikke utført <input checked="" type="checkbox"/>	Siste dato for tilsyn: 20.10.2025
<b>Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget:</b> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Frist for tiltaksplan:
<b>Siste status for feiing:</b> Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for feiing: 12.09.2023
<b>Antall registrert skorsteiner på eiendommen:</b>	Antall pipeløp:
<b>Har anlegget fyringsforbud?</b> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	

### Kommentar:

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

---

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

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

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0013
Adresse	Stensjordvegen 4		
Postnr.	2825	Sted	GJØVIK
Selgers navn	Tommy Ødegård Berge		

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

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

2014

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

Nesten 2 år

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

Nei  Ja

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

Fremtind

### Våtrom

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

Nei  Ja

#### Beskrivelse:

Ingenting som jeg selv ha merket men i takstrapporten ble jeg oppmerksom på et par ting som står skrevet der .

Initialer selger:  
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

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

Alt utenom baderomsplatene

### Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Baderomsplatene da de ikke krever det

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

- Nei     Ja

### Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra håndverkere

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

- Nei     Ja

## 4. Ble sluk skiftet?

- Nei     Ja

### Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble skiftet

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

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

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

Ny vurdere og kontakter

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

- Nei     Ja

### Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Skal ligge i boligmappa alt av dokumentasjon

## Vann/Avløp/Rør

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

Initialer selger:  
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Rør er ordnet av rørlegger

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

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dokumenter for arbeid

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Yttertak

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

Nei  Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Eldre hus så det er jo mye sprekker men ikke noe jeg kjenner til som må utbedres

Initialer selger:  
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

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

- Nei  Ja

Hvilke endringer er gjort?

Vi pusset opp kjeller litt i 2014

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Kjeller ble godkjent til varig opphold nå nylig

## Loft

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:  
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Elektrisk Anlegg

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

Nei  Ja

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

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

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

La opp nytt sikringsskap og el i 2014

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

Nei  Ja

#### Forklar:

Husker ikke mener lokalt Elektrikker selskap . Tror dokumentasjon er i boligmappa

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

Nei  Ja

#### Av hvem?:

Ble utført kontroll hvor vi ordnet feil nå nylig i 2025

#### Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

## Oljetank

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

Nei  Ja

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

Initialer selger:  
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei  Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

2014 ble de fleste overflater tatt

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Lite tilbygg over inngang kjeller som er godkjent

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Kjeller kan leies ut

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Ble nylig godkjent

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Radon

Initialer selger:  
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

**Garasje/Carport**

**Har boligen garasje eller carport?**

Nei  Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

Nei  Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Foreligg ferdigattest på alt jeg har søkt om selv

**Planer og offentlige godkjenninger**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Andre relevante forhold**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Initialer selger:  
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:  
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

18.02.2026

Signert av

Tommy Ødegård Berge



Adresse

**Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK**

Dato for energimerking

**04.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-255711**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**155658312**

Gårdsnummer

**78**

Bruksnummer

**4**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1941**

Bygningstype

**Enebolig med utleiedel**

Bruksareal

**114,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**114,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**369,72 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**444,37 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**53 991 kWh**



## Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Stensjordvegen 4, 2825 GJØVIK



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

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

##### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 7: 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 8: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 9: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: 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. Kjøøl - 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 på luftbehandlingsanlegg

## Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Stensjordvegen 4 - Nabolaget Hunn - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Ulsrudfeltet	2 min	🚶
Linje 410, 412, 423, 424	0.1 km	
Gjøvik stasjon	5 min	🚆
Linje R30, R30x	4.3 km	
Oslo Gardermoen	1 t 21 min	🚆

## Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.)	18 min	🚶
325 elever, 22 klasser	1.5 km	
Lundstein skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
39 elever, 5 klasser	3 km	
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min	🚶
314 elever, 24 klasser	1.4 km	
Gjøvik videregående skole	4 min	🚶
1050 elever	2.5 km	
Raufoss videregående skole	21 min	🚶
450 elever	16.4 km	

«Kort vei til alt, masse fine hus, fine turstier ned til Mjøsstranda, Skibladner, kjøpesenter osv.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

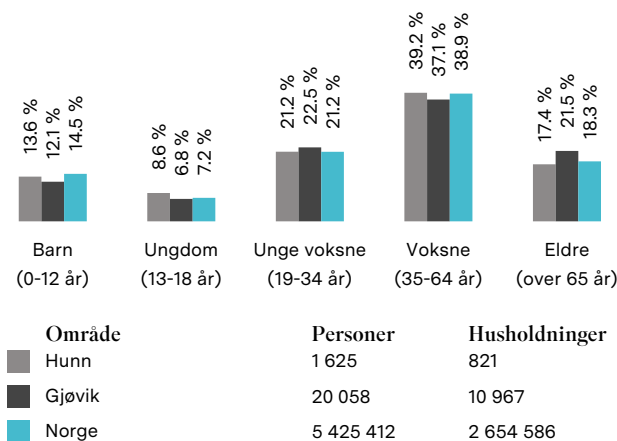
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Monssveen barnehage (1-5 år)	2 min	🚶
59 barn	0.1 km	
Lissomskogen barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
66 barn	2.4 km	
Kråkjordet barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
50 barn	2.8 km	

## Dagligvare

Coop Prix Tranberg	4 min	🚶
PostNord	2.7 km	
Rema 1000 Gjøvik Stadion	4 min	🚶
Post i butikk	3 km	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Trafikk

Lite trafikk 89/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



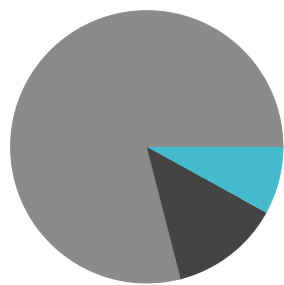
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

	Bjørnsveen ungdomsskole	16 min
	Ballspill, friidrett	1.3 km
	Tranberg idrettshall	17 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.4 km
	MOVA CC Gjøvik	5 min
	Trento Gjøvik	5 min

## Boligmasse



79% enebolig  
13% blokk  
8% annet

«Veletablert boligområde med hyggelige naboer. Lite støy og ingen gjennomgangstrafikk.»

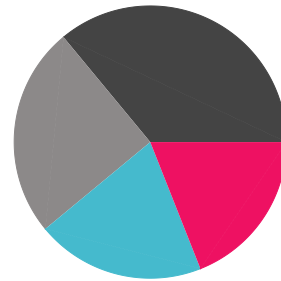
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	CC Gjøvik	5 min
	Sykehusapoteket Gjøvik	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
20% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

Hunn  
 Gjøvik  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

