

Egenerklæring

Halmbråtåvegen 105, 2770 JAREN

14 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Halmbråtåvegen 105

Postadresse

Halmbråtåvegen 105

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Dette er ei hytte som vi bygde i 2016 og har brukt siden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Skari, Anne Marte

Selger

Gausen, Morten

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Fire-fem skjeggkre eller sølvkre ble funnet høsten -23 eller -24. Forsikringsselskapet vårt, Frende, ble kontaktet og vi hadde et saneringsfirma inne. Det ble utført sanering og problemet ble løst.
Tegn til mus i kryploft vinter/høst 25-26. Vi har prøvd å gjennomgå musesperrer langs yttervegg og håper å ha sperret ute musa.

- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 56758290

Egenerklæringsskjema

Name
Gausen, Morten

Date
2026-02-19

Identification

 Gausen, Morten

Name
Skari, Anne Marte

Date
2026-02-14

Identification

 Skari, Anne Marte



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gausen, Morten
Skari, Anne Marte

19/02-2026
10:33:25
14/02-2026
11:04:53

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Halmbråtåvegen 105
2770 JAREN
Gnr./Bnr.: 153/153
Gran kommune

Rapportdato: 05.03.2026
Befaringsdato: 24.02.2026
Referansenummer: 15079276

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 103 m² (BRA-i: 98 m²)

Totalt bruksareal: 103 m² (BRA-i: 98 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.nord@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Marius Hasselknippe Olsby



90075549

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.02.2026
Referansenummer	15079276
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0039
Hjemmelshaver/selger	Anne Marte Skari/Morten Gausen
Bygningssakkyndig inspektør	Marius Hasselknippe Olsby
Tilstede på befaringen	Morten Gausen
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-9 °C
Rapportdato	05.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Halmbråtåvegen 105
Postnummer/sted	2770 JAREN
Kommune	3446 - Gran
Gnr./Bnr.:	153/153
Tomt	Eiet tomt: 1076 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2016		

Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med grus og naturtomt.

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2016. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med shingel. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme i enkelte rom, varmepumpe plassert på stue, montert 2023 og ildsted plassert på stue.

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, gang, 2 bad, badstue, 3 soverom, kjøkken og stue.
Hems: Stue og 2 soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1		Overflater vegger	9	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	11	
Andre rom		Overflate gulv	11	
Loft - innredet - Hems		Ventilasjon	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft - Kneloft		Inspeksjonsmulighet	12	
Spesialrom - Badstue		Konstruksjonsoppbygging	13	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	13	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	14	
		Gnagersikring	14	
		Annet	14	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	15	
Yttertak - Shingel		Inspeksjonsmulighet	15	
Drenering		Bortledning av takvann	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	98	5		103	31
	Entré, gang, 2 bad, badstue, 3 soverom, kjøkken og stue.	Bod.			Terrasse og inngangsparti.
SUM	98	5		103	31
Total bruksareal: 103 m²					

Kommentar til arealmålingen

Arealet på hems måles til 42 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Hems inneholder: Stue og 2 soverom.

Terrasse i 1. etasje oppmålt til 26 m2 (TBA).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 14.02.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 01.09.2013.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning fra byggeår datert 01.09.2013.
Godkjent snittegning	Fremlagt snittegning fra byggeår datert 01.09.2013.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg av fritidsbolig, datert 14.06.2016.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 09.09.2015.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Varmepumpe ble montert i 2023.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm fra byggeår, datert 30.11.2015.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad 1

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med sidelys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Gulvstående toalett.
Vannrør av type rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.
Luftespalte for overstrømning under dør.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon



TG 1

Fallforhold rundt sluk

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.

Lekkasjesikkerhet

Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.

Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 7,0 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



TG 2

Overflater vegger

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 1



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad 1



Overflater vegger - Riss i flisfuger i dusjsonen

Våtrom - Bad 2

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte flater i himling.
Flislagte vegger.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Gulvstående toalett.
Vannrør av type rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.
Luftespalte for overstrømning under dør.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilleggende konstruksjon

 TG 1 Fallforhold rundt sluk

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.

Utført kontroll i tilleggende konstruksjon

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 7,0 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Utført kontroll i tilleggende konstruksjon - Fuktmåling bad 2



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad 2

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredning fra byggeår.
Profilerte fronter.
Benkeplate med laminert overflate.
Nedfelt kjøkkenvask med armatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med heltre.
Malt panel på vegger.
Panelbord i himling.
Glassplate montert bak kjøkkenvask/platetopp.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør, under kjøkkenbenk.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 200L (fra 2016) plassert på bad.
Varmepumpe i stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)



TG 2

Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

Andre rom

Gulvflater belagt med heltre gulv og fliser.
Gulvvarme i entré.
Beiset panel på vegger.
Panelbord i himling.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon



TG 2

Overflate gulv

Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser i gang utenfor soverom. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Loft - innredet - Hems

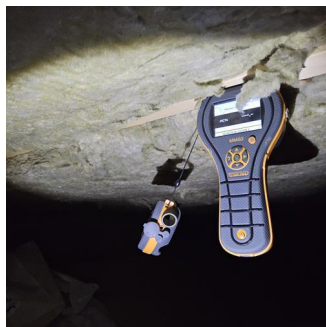
Hems er innredet med knevegger mot kaldt loft.
Gulvflater belagt med heltre.
Beiset panel på vegger.
Panelbord i himling.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Konstruksjonsoppbygging - Statikk og bærekonstruksjon
 TG 1	Konstruksjonsoppbygging Etasjens skråtak er i praksis en lukket konstruksjon, men det er gjort observasjoner av konstruksjonsoppbyggingen fra kneloft. Disse observasjonene tyder ikke på feil ved oppbyggingen. Vurderingen baseres på de delene av konstruksjonen som lot seg visuelt kontrollere.
 TG 2	Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer bør påregnes.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Kneloft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen.
Adkomst via dør.
Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje.
Gulvet er stedvis kledd med plater.
Synlige taksperrer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler
 TG 1	Kontroll av diffusjonssperre Dampsperran ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
 TG 2	Inspeksjonsmulighet Deler av kneloftet lot seg ikke undersøke grunnet ingen tilkomst. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmåling kneloft

Spesialrom - Badstue

Badstue fra byggeår.
Betonggulv med trelemmer.
Panel på vegger.
Panelbord i himling.
Badstue har ikke badstueovn eller benk.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv
-  TG 2 Konstruksjonsoppbygging Rommets vegger er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er en undersøkelse og kartlegging av utførelse/konstruksjon (før badstue settes i stand til bruk) hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipes fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Ildsteder
-  TG 2 Skorsteiner inne i boligen Ildfaste plater inne i vedovnen har sprekker. Konsekvensen er at dette medfører økt slitasje på ovn og redusert effekt. Foreslått tiltak er å skifte ildfaste plater i ovnen.
- Til informasjon er vurderingen av pipen begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).



Skorsteiner inne i boligen -
Innvendig peisovn

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.
Rekkverk av trekonstruksjoner.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper Trappen er ikke vurdert etter dagens krav til trapp, da den leder til hems. For slike bruksområder aksepteres avvikende utforming uten krav om fullverdig trapp.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje - Hems

 TG 1

1. Etasje

På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm.
På gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Hems

På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.
På stue, stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Ytterkledning av stående og liggende trekledning.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

 TG 2

Overflatebehandling

Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Gnagersikring

Enkelte steder er det ikke tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Annet

Vann fra varmepumpe bygger seg opp som is inntil ytterkledning og grunnmur. Konsekvensen er at dette skaper økt fuktpåkjenning på omliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er å føre kondensvann bort fra vegg.



Annet - Kondensvann fra varmepumpe

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter.
Terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår).
Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Ytterdører og omramming
-  TG 2 Vinduer og omramming
- Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i treverket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.



Vinduer og omramming -
Overflate vinduer

Yttertak - Shingel

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig tekket med shingel fra byggeår.
Pipe i metall.
Renner og nedløp i metall.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp
-  TG 2 Inspeksjonsmulighet
- Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 26 m².
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har følgende; utebelysning og utvendig stikkontakt.

-  TGIU Helhetsvurdering
- Det er valgt å vurdere terrassen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
- Oppsummert
- Grunnet snøforholdene på befaringsdagen var det ikke mulig å foreta undersøkelser av bygningsdelen. Tilstanden er derfor ukjent. Tilleggsundersøkelser bør påregnes når forholdene ligger til rette.

Terrasse / platting - Inngangsparti

Utgang fra entré til terrasse på 5 m2.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har følgende; utebelysning og utvendig stikkontakt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong.
Støpt plate på mark.
Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.



TGIU

Grunnmur og fundament

Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene er dekket av utvendig platekledning.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Svakt skrånende tomt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder



TG 2

Bortledning av takvann

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



TGIU

Terrengfall fra grunnmur

Terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledning tilknyttet kommunalt vann.
Boligen har private stikkledning tilknyttet grunneiernes avløpssystem deretter kommunalt avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

[Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk \(på befaringsdagen\) og byggetillatelsen.](#)

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

[Nei.](#)

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

[Ikke relevant.](#)

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

[Nei.](#)

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

[Nei.](#)

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

[Nei.](#)

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

[Nei.](#)

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

[Ja.](#)

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

[Ja.](#)

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

[Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.](#)

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

[Nei.](#)

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

[Ja.](#)

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

[Ja.](#)

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

[Nei.](#)

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avlassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Marius Olsby

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90075549



Sigvartsen DESIGN AS
Kragerudveien 140

2013 SKJETTEN

Vår ref.
15/02015-6
jdst

Arkiv
153/153, ---, L42

Deres ref.

Vår dato
14.06.2016

153/153 - Ferdigattest - Nybygg av fritidsbolig

For:	Hele tiltaket	
Gnr. Bnr.:	Gnr. 153 Bnr. 153	
Byggested:	Halmbråtåvegen 105, 2770 Jaren	
Tiltakshaver:	Anne Merete Skari og Morten Gausen	
Ansvarlig søker:	Sigvartsen Design AS	
Tiltakstype:	Nybygg av fritidsbolig	
Bygningsnr. i Matrikkelen:	300528367	
Adm. saksnr. for tillatelse:	15/02015-4	Dato: 10.11.15

Ansvar for utførelse:	Dato på samsvarserklæring:	Påført merknad:
Sigvartsen Design AS	20.05.16	
Åsmund Pettersen & Sønn AS	19.05.16	
Ramsøy AS	19.05.16	

	Ja	Nei	Kommentarer
Fullstendig gjennomføringsplan foreligger	X		
Sluttrapport for avfall foreligger		X	Ikke påkrevd
Det er bekreftet at FVD-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier	X		

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Gran kommune **ferdigattest** for nybygg av fritidsbolig på gnr. 153 bnr. 153, Halmbråtåvegen 105, 2770 Jaren, i.h.t. mottatt dokumentasjon. Det bekreftes at tiltaket innehar tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Unnlatelse av ivaretagelse av, vilkår gitt i tillatelse, krav gitt i eller i medhold pbl med forskrifter vil kunne medføre ulovlighetsoppfølging jf. pbl kapittel 32.

Vedtaket er fattet etter delegering gitt av Gran kommunestyre. Vedtaket kan påklages til overordnet forvaltningsorgan i.h.t. pbl § 1-9, jfr. Forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må framsettes skriftlig til Gran kommune innen 3 uker fra mottak av dette vedtaket.

Med hilsen
Plan, bygg og oppmåling

Jo Daniel Storengen
Saksbehandler byggesak

Kopi til:

Anne Marte Skari	Røysumlinna 29	2770 Jaren
Åsmund Pettersen & Sønn A/S	Pb 102	3521 JEVNAKER
Morten Gausen	Røysumslinna 29	2770 JAREN
Ramsøy AS	Lars Skrefsrudsgt. 2	2615 LILLEHAMMER



Adresse

Halmbråtåvegen 105, 2770 JAREN

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263151

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300528367

Gårdsnummer

153

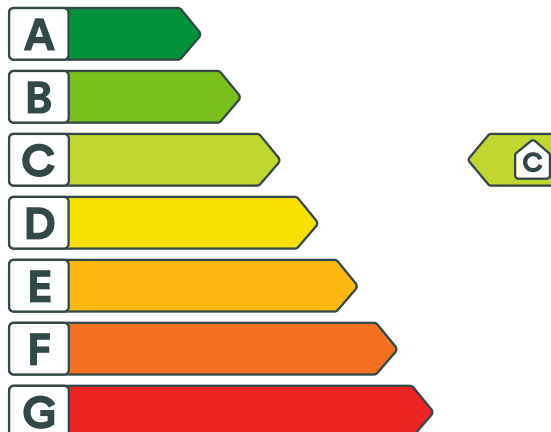
Bruksnummer

153

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

2016

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

103,0 m²

Oppvarmet bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, 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

126,93 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

141,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 611 kWh



Halmbråtåvegen 105, 2770 JAREN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Halmbråtåvegen 105, 2770 JAREN



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.



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>



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

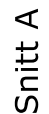
Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

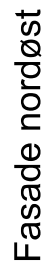
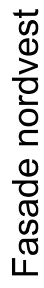
Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.





Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Familiehytta
- gjør hyttedreamen mulig

					Tegn.	Gnr./bnr.: 153/153	Date:	Fag:
					O.S.	Lygna tomt 309	13.03.2015	ARK
					Saksbh.	Gran kommune	Tegningsnr.:	Rev.
					Kontr.:	A-104	Målestokk 1:100	m m
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.	Fasade nordvest og nordøst			



GRAN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Gran kommunestyre 27.5.2025

Politisk behandling:	Dato:	Saks-nr.:
- Planutvalget	28.02.2024	PLU 9/24
- Planutvalget	10.04.2024	PLU 16/24
- Kommunestyret	25.04.2024	KST 43/24
- Planutvalget	09.10.2024	PLU 43/24
- Planutvalget	04.12.2024	PLU 51/24
- Kommunestyret	19.12.2024	KST 142/24
- Planutvalget	02.04.2025	PLU 17/25
- Planutvalget	14.05.2025	PLU 19/25
- Kommunestyret	27.05.2025	KST 46/25





Innledning

Kommunestyret vedtok i møte den 20.5.2021 å påbegynne arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel (KPA).

Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter langsiktige mål og strategier for hele Gran-samfunnet, kommunens tjenesteproduksjon og kommunen som organisasjon.

Arealdelen bygger på kommuneplanens samfunnsdel, og er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene som er vedtatt i samfunnsdelen. Et viktig grunnlag for dette arbeidet er arealstrategien, som inngår i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen, og setter rammer for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes. Planen angir også hvilke hensyn som må ivaretas.

Kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) kapittel 11. Den består av en planbeskrivelse og et juridisk bindende plankart med tilhørende planbestemmelser, og angir hvordan arealene i kommunen planlegges brukt og utbygget. Kommuneplanens bestemmelser er utgangspunkt for nye reguleringsplaner, men er ikke til hinder for at andre løsninger kan avklares gjennom reguleringsplan.

Du kan gå inn i kommunens karttjeneste, www.gran.kommune.no og finne kommuneplankartet. Her er det mulighet til å zoome inn på det området du er interessert i, og skru på kartlag med f.eks. hensynssoner. For noen deler av kommunen finnes det mer detaljerte reguleringsplaner som styrer arealbruken.

Vedtak

Gran kommunestyre vedtok kommuneplanens arealdel 27.05.2025 i sak 46/25. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak.



Veiledning til bestemmelsene

Bestemmelsene og plankartet utgjør de juridisk bindende dokumentene til kommuneplanens arealdel.

Hovedformålet med kommuneplanen er å sikre bosetting og aktivitet i hele kommunen, forsterke tettstedene, og prioritere bygging av boliger.

Kommuneplanens arealdel gjelder fra det tidspunktet planen er vedtatt av Kommunestyret, og vil i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6 gjelde for alle søknader om tiltak og planforslag. Bestemmelsene er bindende for søknader om tiltak etter pbl § 1-6. Bestemmelsene skal også legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men her kan avvikende løsninger vurderes innenfor rammen av formålsbestemmelsene og andre vedtatte føringer.

Retningslinjene er vist i kursiv med farget bakgrunn under bestemmelsene de supplerer. Retningslinjene gir ikke hjemmel for avslag i enkeltsaker, men utdyper Kommunestyrets politikk og gir utfyllende føringer, særlig for planforslag og dispensasjonsvurderinger etter pbl § 19-2.

Bestemmelsene viser først generelle og overordnede bestemmelser (§§ 1.1-1.23), deretter bestemmelser til de enkelte arealkategoriene (§§ 2.1-5.1), hensynssonene og bestemmelsesområdene (§§ 6.1-7.1).

Planbeskrivelsen forklarer det overordnede plangrepet og gir innføring i de hensynene og vurderingene som ligger til grunn for bestemmelsene.



1. GENERELLE BESTEMMELSER	6
§ 1.1 Formålet med planen	6
§ 1.2 Rettsvirkning og forholdet til gjeldende planer	7
§ 1.3 Forhold til jordloven	7
§ 1.4 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan	8
§ 1.5 Rekkefølgebestemmelser	9
§ 1.6 Forutsetningsvedtak - utbyggingsavtale	10
§ 1.7 Energi	11
§ 1.8 Teknisk infrastruktur	12
§ 1.9 Parkering	15
§ 1.10 Byggegrenser	16
§ 1.11 Byggeforbudssoner langs vassdrag og kantsoner	18
§ 1.12 Naturfare.....	20
§ 1.13 Støy	23
§ 1.14 Massehåndtering.....	23
§ 1.15 Privat uteoppholdsareal	24
§ 1.16 Felles uteoppholdsareal og lekeplasser	25
§ 1.17 Universell utforming	25
§ 1.18 Estetiske krav	26
§ 1.19 Kulturminner, kulturmiljø og bevaringsverdige byggverk	27
§ 1.20 Naturmangfold.....	28
§ 1.21 Folkehelse	29
§ 1.22 Vannmiljø	29
§ 1.23 Drikkevann.....	29
2. BEBYGGELSE OG ANLEGG	30
§ 2.1 Områder for framtidig boligbebyggelse	30
§ 2.2 Områder for eksisterende boligbebyggelse.....	32
§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse.....	33
§ 2.4 Områder for fritids- og turistformål.....	34
§ 2.5 Områder for råstoffutvinning	34
§ 2.6 Områder for næringsbebyggelse, forretnings-bebyggelse og tjenesteyting.....	35
3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	36



§ 3.1	Veg.....	36
§ 3.2	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraseer	37
4.	LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder)...	37
§ 4.1	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.....	37
§ 4.2	Eksisterende spredt boligbebyggelse (SB) i LNF-områder	40
§ 4.3	Eksisterende spredt fritidsbebyggelse (SF) i LNF-områder	41
5.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	42
§ 5.1	Småbåthavn	42
6.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER.....	43
§ 6.1	Sikringssoner - nedslagsfelt drikkevann (H110)	43
§ 6.2	Andre sikringssoner – grunnforurensning/ masselager for alunskifer (H190).....	43
§ 6.3	Støysoner (H210 og H220)	44
§ 6.4	Ras- og skredfare (H310)	45
§ 6.5	Flomfare (H320).....	45
§ 6.6	Faresone skytebane (H360).....	46
§ 6.7	Hensyn friluftsliv (H530).....	46
§ 6.8	Hensyn landskap (H550)	46
§ 6.9	Hensyn bevaring naturmiljø (H560)	47
§ 6.10	Hensyn bevaring kulturmiljø (H570)	47
§ 6.11	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710).....	48
§ 6.12	Båndlegging etter lov om naturvern (H720).....	48
§ 6.13	Båndlegging etter andre lover (H740)	48
7.	BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER.....	49
§ 7.1	Bestemmellesområder til landbruksmassetak.....	49
	TILLEGG TIL BESTEMMELSER: DEFINISJONER	50
	VEDLEGG.....	52
	Klausuleringsbestemmelser for vannkilden Grøa og for suppleringsvannkilden Skyten med tilhørende kart.....	52



1. GENERELLE BESTEMMELSER

Lovhjemmel: pbl § 11-9

§ 1.1 Formålet med planen

Kommuneplanens arealdel skal følge opp hovedprinsippene i kommuneplanens samfunnsdel og legge til rette for Gran kommune som et lokalsamfunn som er sosialt bærekraftig og robust mot klimaendringer, og med bedre helse og livskvalitet for alle.

De fem punktene nedenfor er de overordnede punktene i Gran kommunes arealstrategi:

1. Grans kommuneplan skal tilrettelegge for en utvikling der menneskene som bor eller ønsker å bo i bygda vår får realisert sine behov. Det betyr at vi skal legge til rette for utvikling av næringsliv og boligbygging – samtidig som vi skal ta vare på natur- og kulturverdiene.
2. Grans arealplanlegging skal baseres på en bærekraftig og langsiktig strategi der et kjernepunkt er å ta vare på de natur-, landbruks-, landskaps- og friluftslivskvalitetene vi har.
3. Arealstrategien fastlegger at ny utbygging skal lokaliseres slik at det ikke blir konflikt med dyrka og dyrkbar mark, viktige registrerte natur-kvaliteter og kvalitetene i de nasjonalt verdifulle kulturlands-områdene.
4. Arealstrategien skal legge opp til en balansert utvikling i kommunen, med et viktig prinsipp om å bruke hele bygda. Innenfor plan- og bygningslovens bestemmelser skal det legges til rette for utbygging innenfor arealavklarte områder både i og nær tettstedene og i grendene. For å sikre valgfrihet og variasjon i boligtilbudet skal det alltid være tilstrekkelig mange og varierte arealavklarte områder i Gran.
5. Vi utvikler kvalitetene i tettstedene og skaper gode møteplasser. Vi tar vare på Gran kommune sine unike kvaliteter innenfor kultur og friluftsliv. Turisme, friluftsliv og reiseliv er viktige næringer i kommunen.



§ 1.2 Rettsvirkning og forholdet til gjeldende planer

Lovhjemmel: pbl § 11-6

Bestemmelsene er knyttet til plankart sist revidert 29.04.2025.

Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for all arealdisponering i Gran kommune.

Der kommuneplan ikke samsvarer med reguleringsplan, gjelder vedtatt reguleringsplan foran med mindre annet fremgår av plankart og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens bestemmelser supplerer der reguleringsplan ikke har bestemmelser som dekker opp under temaet. Det samme gjelder der gjeldende reguleringsplan som er berørt av ras- og skredfare eller flomfare ikke avklarer fare i henhold til nyere krav gitt i de samme bestemmelsene og §§ 6.4 og 6.5.

Kommuneplanens formål og bestemmelser legges til grunn i sin helhet dersom regulerings- eller bebyggelsesplaner oppheves.

§ 1.2.1 Rettsvirkning av kommunedelplan for Gran sentrum

Kommunedelplan og senere godkjente reguleringsplaner for Gran sentrum er rettslig bindende for arealdisponeringen i dette området.

Bestemmelse 3.4.1 i kommunedelplan for Gran sentrum om etasjetall/byggehøyder er veiledende og gjelder såfremt det ikke lages reguleringsplan som bestemmer annerledes. Bindende regler for bygningers høyde skal fastsettes i reguleringsplan for hvert enkelt område.

Der det i reguleringsplan bestemmes høyde som avviker vesentlig fra veiledende høyde gitt i kommunedelplan for Gran sentrum, må prosjektet kompensere ved god estetikk og tilpasning til området for øvrig med bokvalitet, sol og lysforhold. Dette må dokumenteres med tegningsgrunnlag og beskrivelse i det enkelte prosjekt.

§ 1.3 Forhold til jordloven

Lovhjemmel: jordloven § 2 og pbl § 11-9 nr. 8

Jordlovens § 9 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent detaljreguleringsplan.



I de områder som omfatter dyrket mark, gjelder jordlovens § 8 om driveplikten, inntil området tas i bruk til regulert formål.

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal stiller kommunen krav om massehåndteringsplan og matjordplan.

§ 1.4 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.1

- a. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn herunder også etablering av svært energikrevende tiltak, kreves det reguleringsplan.
- b. For områder som er avsatt til fremtidig boligområder skal tiltak i henhold til PBL § 1.6 og § 20-1 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.
- c. Ved nye tiltak som kan påvirke muligheten for fortetting i et sammenhengende område, kan kommunen vurdere om det skal stilles krav til felles reguleringsplan for flere eiendommer.
- d. Der bygge- og anleggstiltak er hjemlet i en vedtatt plan som er mer enn ti år gammel, kan kommunen vurdere om planen i nødvendig grad er oppdatert. Kommunen krever ny reguleringsplan før byggesak kan behandles, dersom planen ikke er oppdatert i nødvendig grad. Også i tilfeller med reguleringsplaner som er yngre enn ti år, kan kommunen kreve en ny reguleringsplan, dersom avgjørende forhold eller overordnede føringer er endret siden planvedtaket.

§ 1.4.1 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Lovhjemmel: pbl §§ 11-10 nr.1

Det gis følgende unntak fra kravet i § 1.4, med mindre en konkret vurdering fra kommunens side tilsier at det er nødvendig med en reguleringsplan:

- a. Mindre tiltak på bebygd eiendom som f.eks. fasadeendring, riving, påbygg, bruksendring, tilbygg, garasjer og uthus, støttemurer, installasjoner og mindre bygg som del av en eiendoms kommunaltekniske anlegg, samt alminnelige driftsbygninger i landbruket, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder også driftsbygninger over 1000m²
- b. Massedeposering, uttak og utfylling som berører areal mindre enn 1 dekar, volumet er under 1000m³, og avviker mindre enn 3 meter



fra eksisterende terrengnivå. Dette kan også gjelde i saker hvor tiltaket etter nærmere vurdering kan vurderes isolert sett etter landbruksveiforskriften. Unntaket gjelder også i LNF-områder under forutsetning at tiltaket er til nytte for landbruksdriften, inngrepet ikke strider mot hensynsonen for Nasjonalt verdifullt kulturlandskap, det er dokumentert opprinnelsessted og rene masser, og tiltaket har begrensede konsekvenser for miljø og samfunn.

- c. Fradeling av et område for bebyggelse og anlegg under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk.
- d. Fradeling av hele områder avsatt til fremtidig utbygging (boligområde, næringsområde o.l.).
- e. Fradeling av inntil en boligtomt i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom det ikke er til hinder for utviklingen av området, eller i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- f. Bygging av inntil en enebolig eller tomannsbolig i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- g. For område Bolig 17 a og b og, Bolig 22 og Bolig 26, kan det tillates utbygging i tråd med § 2.1 uten reguleringsplan.
- h. Fradeling av mindre tilleggsarealer.
- i. For alle unntak gjelder kommuneplanens øvrige fellesbestemmelser.
- j. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssonene ras- og skredfare H310 og flomfare H320.

§ 1.5 Rekkefølgebestemmelser

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 4

- a. For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, kan utbygging ikke finne sted før blant annet samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og samfunnstjenester som vei, herunder gang- og sykkelveinett og fortau, drikkevann, avløp og energiforsyning, telekommunikasjon, turveier, grønnstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet eller sikret opparbeidet.
- b. Adkomst til nye eiendommer skal være avklart før fradeling kan tillates.
- c. Alle tiltak som berører fylkesveg skal ha utforming i henhold til vegnormalen, Statens Vegvesen håndbok N100 "Veg og



- gateutforming", og byggeplan skal godkjennes av samferdselsavdelingen i fylkeskommunen.
- d. For boligbebyggelse skal felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal og parkering opparbeides i samsvar med gjeldende bestemmelser, og være ferdigstilt før brukstillatelse gis for bebyggelsen.
 - e. For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområdene være ferdigstilt før brukstillatelse gis for bebyggelsen.
 - f. Ved tiltak nær drikkevannkilde som ikke har hensynssone (private enkelt vannforsyninger) skal det tidlig i planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning av drikkevannet.
 - g. Ytterligere rekkefølgekrav skal vurderes i reguleringsplan.

§ 1.6 Forutsetningsvedtak - utbyggingsavtale

Lovhjemmel: pbl §§ 11-9, nr. 2 og 17-2

- a. Utbyggingsavtale kan inngås i Gran kommune når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er tilstede.
- b. Forutsigbarhetsvedtaket gjelder for hele kommunen.
- c. Inngåelse av utbyggingsavtale kan være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur.
- d. Behov for inngåelse av utbyggingsavtale skal vurderes i reguleringsplanprosessen.
- e. Avtalens innhold:
 - Krav i plan, jf pbl § 17-3 første ledd.
En avtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan. Avtalen kan således inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.
 - Boligpolitiske tiltak, jf pbl § 17-3 andre ledd
Avtalen kan regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, bygningers utforming, ha bestemmelse om å sikre boliger til særskilte grupper, regulere boligsammensetning, kvalitet, eierskap, organisatoriske forhold, drift og vedlikehold, bestemmelser om tildelingsrett eller forkjøpsrett til boliger for kommunen eller andre, frikjøp for parkering og uterom.
 - Nødvendige tiltak for gjennomføring av plan, jf pbl § 17-3 tredje ledd.



Avtalen kan gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

- f. Som hovedregel skal utbyggerne innenfor et utbyggingsområde selv bære alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og blågrønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.
- g. Det vil kunne være aktuelt at det i forbindelse med et tiltak vil inntas klausuler knyttet til ivaretagelse av klima og miljø i avtalen. Eksempler på dette vil være ivaretagelse av stedegne arter og vegetasjon, fossilfrie anleggsplasser, energikilder og systemer, grønn mobilitet o.l.

Retningslinjer:

- *Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansierer tiltak og stå for gjennomføringen.*
- *Intern teknisk infrastruktur og grøntområder som overtas av kommunen skal være opparbeidet etter kommunale krav til standard, og overtas vederlagsfritt.*
- *Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i planprosessen, forhandler fram utbyggingsavtalen og legger den fram for Kommunestyret for utleggelse til offentlig ettersyn og høring. Deretter kan utbyggingsavtalen godkjennes, jf Pbl § 17-4.*

§ 1.7 Energi

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 3,

§ 1.7.1 Fjernvarme

Innenfor områder hvor det er gitt konsesjon for fjernvarme, gjelder følgende bestemmelse om tilknytning til fjernvarmeanlegget:

- a. Alle byggetiltak over 400 m² BRA (bruksareal etter NS3940) omfattes av tilknytningsplikten. Dette gjelder også ved tilbygg, hovedombygging og bruksendring.
- b. Der det i arealplaner er fastlagt mulighet for oppføring av bygninger med et samlet bruksareal over 400 m² omfattes hver enkelt bygning/bygningsdel av tilknytningsplikten.
- c. Gran kommune forplikter tiltakshavere av byggetiltak å knytte det til fjernvarmenettet der slik tilknytning er mulig.



- d. Tilknytning til fjernvarme bør skje tidlig nok til at fjernvarme kan brukes til oppvarming og tørking under anleggsfasen, der det er teknisk mulig.
- e. I områdereguleringer skal det utarbeides en overordnet energiutredning. Energiutredningen skal utrede løsninger for varmekjøling og elektrisitet, inkludert mulighetene for egenproduksjon, energilagring og- gjenvinning.

§ 1.7.2 Fornybar energi

- a. I reguleringsplaner skal det vurderes om fornybar energiproduksjon kan etableres innenfor planområdet.

§ 1.8 Teknisk infrastruktur

Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 nr.3, 27-1, 27-2, 30-6, 11-10-nr.4

§ 1.8.1 Vann og avløp (VA)

Vann- og avløpsanlegg skal dimensjoneres i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm i Gran kommune. Normen gjelder også som grunnlag for kommunal overtakelse av anlegg.

- a. Tilknytning til offentlig VA er hovedregelen.
- b. Separate avløpsanlegg:
For eiendommer med bebyggelse som ikke er eller kan tilknyttes det kommunale VA-nettet, skal det installeres helse- og miljømessig forsvarlige avløpsløsninger. Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til Forurensningsforskriften kapittel 12.
- c. For eiendommer med bebyggelse som ikke er tilknyttet det kommunale VA-nettet, skal det etableres vannforsyning med tilgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann. Mengde og vannkvalitet skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

§ 1.8.2 Strøm/el-nett/nettstasjoner

- a. Krav til kommunikasjonsnett og strømforsyning skal avklares med de respektive netteiere og dokumenteres i planbeskrivelse eller rammesøknad.
- b. Plassering av nettstasjon skal skje på formål avsatt til dette. Det tillates ikke plassert nettstasjon på areal avsatt til lekeareal i reguleringsplaner.

Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense, og skal være minst 5 meter fra annen bebyggelse/ regulert lekeplass.



§ 1.8.3 Renovasjon

- a. Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende forskrift «Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud».
- b. Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart og/eller utomhusplan. I reguleringsplan skal renovasjonsløsning beskrives i egen bestemmelse, og det skal i plankart vises adkomst og snuareal for renovasjonsbil.
- c. Kommunen kan kreve nedgravde søppelløsninger ved minst 10 boenheter samlet, hvor forholdene ligger til rette for det.

§ 1.8.4 Veg og avkjørsler

- a. Ved planlegging og dimensjonering av offentlig veg skal Statens vegvesens håndbøker legges til grunn.

Funksjonsklasse	Holdningsklasse avkjørsler	Byggegrense
A-Nasjonal hovedveg	I Meget streng holdning	50m
B-Regional hovedveg	II Streng holdning	50m
C-Lokal hovedveg III	III Streng holdning	30m
D-Lokal samleveg	III Mindre streng holdning	20m
E-Lokal atkomstveg	IV Lite streng holdning	15m

Eventuelle avvik skal godkjennes av Samferdselsenheten i kommunen.

- b. Ved etablering av blindveg skal det etableres vendehammer eller sнопlass tilpasset renovasjons- og brannbiler. Dimensjonering avklares på reguleringsplannivå, eventuelt i byggesak dersom reguleringsplan ikke utarbeides.
- c. Ved planlegging og dimensjonering av gang- og sykkelveg skal dette ha en minimumsbredde på 3 meter.
- d. Det tillates kun én avkjørsel per boligtomt.
- e. Etablering av nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkes-, riks- eller stamveger skal dersom ikke avkjørsel er hjemlet i godkjent reguleringsplan, vurderes i henhold til et direktiv fra Statens Vegvesen, som skal legges til grunn ved behandlingen på hver vegstrekning, med ulike holdningsklasser (streng holdning, mindre streng holdning og lite streng holdning).



- f. Avkjørsler langs kommunale veger: For etablering eller endring av avkjørsler fra kommunal veg må det søkes til kommunen etter veglova § 40, dersom det ikke er vist i vedtatt reguleringsplan.

§1.8.5 Overvann

- a. Overvann, herunder vann fra tak og overflater, skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde, med åpne og naturbaserte løsninger tilpasset lokale forhold.
- b. Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold.
- c. Overvannstiltak skal samordnes med øvrige grøntstrukturer, parkområder, lekeområder o.l. Bruk av permeable flater i stedet for tette flater og mulighet for fordrøyning på tak skal alltid vurderes.
- d. Generelt skal 20-årsnedbør med klimafaktor¹ iht. anbefaling fra Norsk Klimaservicesenter, håndteres på egen grunn, med mindre nedstrøms forhold tilsier strengere krav (jf. punkt f).
- e. Det skal ikke ledes mer overvann til overvannsnettet enn det som godkjennes av vann- og avløpsavdelingen. Taknedløp tillates ikke ført inn på offentlig overvannsnett.
- f. Overvann fra et planområde/tiltaksområde skal ikke påføre ulemper for andre eiendommer eller infrastruktur. Dersom planområdet/tiltaksområdet drenerer til sårbart vassdrag eller flomvei, hvor det kan være fare for boliger og/eller infrastruktur, stilles det strengere krav til overvannshåndtering jf. byggteknisk forskrift. Kommunen kan kreve utredning av sårbarhet/flomfare nedstrøms som grunnlag for å sette andre krav til overvannshåndteringen. Kommunen kan også kreve at tiltak for å redusere sårbarhet nedstrøms planområdet gjennomføres før utbygging tillates.
- g. Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.
- h. Til rammesøknad skal det utarbeides en felles detaljplan for VA og overvann som også omfatter drift og vedlikehold.

¹Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

Retningslinjer:

Målet med overvannshåndteringen skal være å opprettholde tilnærmet lik vannbalanse som naturtilstanden. Prinsipp fra treleddsstrategien med infiltrasjon, fordrøyning og avledning i trygg flomvei (jf. §1.12.1) skal legges til grunn.



§ 1.9 Parkering

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

Krav til parkering for bil og sykkel framgår av følgende tabell.

Arealformål	Biloppstillingsplasser	Sykkelplasser	Grunnlag
Enebolig/tomannsbolig	Min. 1 max. 2	2	Pr. boenhet
Sekundærbolig i enebolig	Min. 1 max. 1	1	Pr. boenhet
Rekkehus/kjedehus	Min. 0,75 Max. 1,5	2	Pr. boenhet
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Min. 0,5 Max. 1,25	1	Pr. boenhet
Omsorgsbolig	Min. 0,25 Max. 1,5	1	Pr. boenhet
Helsehus/institusjon	0,5	-	Pr. sengeplass
	0,5	1	Pr. årsverk
Treningsstudio	0,5	1	Pr. 50 m ² BRA
Forretning, detaljhandel	Min. 0,5 Max. 1,5	2	Pr. 100 m ² BRA
Forretning, plasskrevende	Min. 1,25 Max. 2	0,2	Pr. 100 m ² BRA
Industri / lager	Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.		
Kontor	1	1	Pr. 100 m ² BRA
Forsamlings- og konferanselokaler	1	1	Pr. 100m ² BRA
Hotell og overnattingssteder	0,5	0,5	Pr. gjesterom
Serveringssteder	1	0,5	Pr. 50m ² BRA
Barnehager	0,5	1	Pr. årsverk
	Kiss ´n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse avklares i reguleringsplan		Pr. barn
Grunnskole	0,5	0,5	Pr. årsverk
	Kiss ´n ride	0,5	Pr. elev
Videregående skole	0,5	0,5	Pr. årsverk
	Kiss ´n ride	0,3 sykkel 0,2 moped/MC	Pr. elev

- a. Denne bestemmelse går foran et strengere krav i vedtatt reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne krav. Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg,



- underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser på egen grunn i henhold til tabell.
- b. Det skal etableres mulighet for snuplass med minimum ytre svingradius på 6m på egen eiendom eller tilsvarende.
 - c. I sentrumsområdene i Brandbu og Gran kan det i særskilte tilfeller godkjennes at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annet sted i rimelig nærhet mot tinglyst rettighet. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger særskilte forhold i tilknytning til tomten eller tiltaket. Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettelsestillatelse gis for bygging.
 - d. For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget.
 - e. Ved felles og offentlig parkering må minst 5 % av kravet i henhold til tabell, minimum 1 plass, tilrettelegges for bevegelseshemmede.
 - f. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede plasseres så nær hovedinngangen som mulig med universell utforming av arealet mellom parkeringsplass og hovedinngang.
 - g. Ved felles eller offentlig parkering skal minst 15% av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for opplading. Minst 5% av totalen skal ha ladepunkt før brukstillatelse for parkeringsplassen kan gis.
 - h. For ny boligbebyggelse med felles parkeringsanlegg (over/under bakken) skal minst 50% av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for opplading. Minst 10% av totalen skal ha ladepunkt før brukstillatelse kan gis.
 - i. Nye parkeringsanlegg på grunn skal opparbeides med særskilt overvannshåndtering, og skal beplantes.
 - j. Tilrettelegging av biloppstillingsplasser ut over kravet i denne bestemmelsen, kan kreves etablert i lukket anlegg.

§ 1.10 Byggegrenser

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.5

Byggegrenser som er vist i kommuneplankartet eller reguleringsplan gjelder foran byggegrenser gitt i disse bestemmelsene.

§ 1.10.1 Offentlige veier

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr.5, vegloven §29

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor angitte byggegrenser langs kommunale veger, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplankart eller reguleringsplanbestemmelser.



Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangveg eller sykkelveg, avhengig av hva som er nærmest.

Veitype	Byggegrense (meter)
Kommunal veg	15
Fortau, gangveg, sykkelveg	15

Retningslinjer:

For byggegrenser langs fylkesveg skal Vegnettsplan for Innlandet følges. Kartdelen av vegnettsplanen er presentert digitalt med dynamiske kart gjennom [Vegkart](#). Fylkeskommunen er vedtaksmyndighet etter vegloven der det ikke foreligger regulert byggegrense.

§ 1.10.2 Offentlig vann og avløp

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr.5

Bygg- og anleggstiltak inklusive støttemurer tillatelse ikke nærmere offentlig VA-ledning og overvannsledning enn 4 meter, målt horisontalt og vertikalt fra ytterkant rør.

§ 1.10.3 Jernbane

Byggegrense til jernbane følger av jernbaneloven § 10.

§ 1.10.4 Høyspentmaster

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes.

Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges.

Nye tomter og nybygg for bolig, barnehager, skoler og lignende, skal ligge minimum 30 meter fra midtre fase på høyspentlinjer < 66 kV, 50 meter ved høyspentlinjer fra og med 66kV til og med 132 kV og 75 m ved høyspentlinjer > 132 kV. Avstandene gjelder tilsvarende ved bruksendring til nevnte formål.

§ 1.10.5 Mot dyrket mark

Nye boliger skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.



§ 1.11 Byggeforbudssoner langs vassdrag og kantsoner

Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 nr.5 og 1-8, Vannressursloven § 3, Forskrift om produksjonstilskudd i jordbruket § 4

§ 1.11.1 Kantsoner

- a. Langs alle vassdrag i kommunen avsettes en sone for sikring av kantvegetasjon i samsvar med vannressursloven § 11. Dette gjelder også alle myrer.
- b. Unntak: Innenfor kantsonen, angitt over, gjelder følgende unntak:
 1. der eksisterende dyrket mark grenser inn til vassdraget, skal sonen være minst 2 meter jf. regelverket for produksjonstilskudd i jordbruket. All tynning, hogst og etablering av åpninger skal skje i tråd med siste versjon av veileder for kantsoner utarbeidet av Landbrukskontoret for Hadeland.
 2. kantvegetasjonen kan skjøttes/høstes ved selektiv hogst, forutsatt at skjøtselen ikke øker avrenningen til vassdraget eller medfører en biotopendring (endring i livsmiljø). Uttak må være erstattet av ny tilvekst før det kan ryddes eller høstes på nytt.

§ 1.11.2 Byggeforbudssonen

- a. Generell byggeforbudssone langs vann og vassdrag er 50 meter, målt fra kanten ved normalvannføring.
- b. Tiltak¹ definert i pbl § 1-6 skal ikke finne sted i byggeforbudssonen på 50 meter langs mindre vassdrag med årssikker vannføring² og mindre vann enn 5 daa.
- c. Langs følgende vassdrag fastsettes byggeforbudssonen til 100 meter:
 - Fjorda
 - Leira – Hurdalssjøvassdraget
 - Abborputten
 - Auretjern
 - Avrillbekken
 - Breidtjernet
 - Fjellsjøen
 - Grunntjernet
 - Grøa
 - Grønsjøbekken
 - Grønsjøen
 - Gullenputten
 - Gullentjernet
 - Handkleputten
 - Hammartjernet
 - Hekkentjern
 - Helmenputten
 - Huldertjernet
 - Kalven
 - Korpeputten
 - Kvernsjøen
 - Kvernsjøputten
 - Langelva
 - Langen
 - Lomtjern
 - Lomtjernelva
 - Lustjenna
 - Lærenbrennputten
 - Lærensæterputten
 - Malsjøbekken
 - Malsjøen
 - Maritjernet
 - Merratjern
 - Mærraputten
 - Nedre Lomtjern
 - Ognilla



- Ognillelva
 - Puttbekken
 - Randsjøelva
 - Randsjøen
 - Skyten
 - Slettangbekken
 - Slettangen
 - Steinsjøen
 - Storåa
 - Store Avrillen
 - Stråtjerna
 - Svartputten
 - Svera
 - Sveraelva
 - Tommelsjøen
 - Vassbråa
 - Vesle Avrillen
 - Vesleelva
 - Vesleåa
 - Vestre Sandbotntjern
 - Våja
 - Østre Sandbotntjern
 - Øvre Lomtjern
 - Øyangen
- Kalksjøer som har status som utvalgt naturtype (jf. naturmangfoldloven § 52):
 - Askjuntjernet
 - Bergstjernet
 - Breitjernet
 - Bråtåtjernet (også kalt Vienbråtatjernet)
 - Elgtjernet (også kalt Eldtjernet)
 - Glorudtjernet
 - Grunningen
 - Høybytjernet
 - Jarenvatnet
 - Langtjernet
 - Mæna
 - Nedre Falangtjern
 - Oksetjernet
 - Rokotjernet
 - Skirstadtjernet
 - Stortjernet
 - Vesletjernet (ved Rokotjernet)
 - Østtjernet (også kalt Vientjernet)
 - Øvre Falangtjern
 - Øyskogtjernet
 - d. Byggegrensen langs Randsfjorden fastlegges med egen grense på kartet. Generelt settes denne til 100 meter, men i områdene der fv. 34 og fv. 245 ligger nærmere fjorden enn 100 meter, legges byggegrensen langs vegen.
 - e. Byggegrensen langs Vigga er generelt 100 m, men følger offentlig veger kv. 4027 Storlinna, fv. 2324 Jarenvegen, fv34 Røykenviklinna, fv2314 Julibakka, og fv. 2300 Oslollinna der disse er nærmere Vigga.
 - f. I områder hvor det allerede er angitt en annen byggegrense i godkjente reguleringsplaner, gjelder ikke forbudssonene.
 - g. Unntak: Innenfor byggeforbudssonene til vassdrag, angitt over, er det tillatt med følgende tiltak forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster:
 1. Innbygging av lovlig etablert³ (tidligere godkjent) takoverbygd bygningsdel samt tilbygg på bygningsdel når tilbygget ikke etableres nærmere vann og vassdrag enn eksisterende bygningsdel.



2. Utbedring og vedlikehold av lovlig etablerte⁴ (tidligere godkjent) anlegg for avløp til boliger når dette kan hindre forurensing.
3. Fasadeendring.
4. Gjenåpne lukkede bekker.
5. Flytebrygger av midlertidig karakter som ikke krever terrenginngrep eller konstruksjon i strandsonen (bunn eller vannkant) og som har varighet på inntil 4 måneder i sommerhalvåret.
6. Vedlikehold av vanningsanlegg i landbruket.
7. Nødvendige jernbanetiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl.

De tiltakene som ikke er nevnt over er forbudt innenfor byggeforbudssonen.

- h. Leira-Hurdalsvassdraget skal forvaltningsklasse 3 i rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag følges.

^{1),2),3)}Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

Retningslinje:

Med «mindre vassdrag med årsikker vannføring/mindre vann enn 5 daa» i punkt b menes de vassdrag som ikke er angitt med særskilt byggegrense i punkt c. "

§ 1.11.3 Tiltak i og langs vassdrag

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 4

Lukking av elver og bekker med årssikker vannføring og flomvannsbekker, samt utfylling og inngrep i innsjøer og tjern er ikke tillatt.

Ved arealplanlegging skal lukkede bekker og elver som hovedregel åpnes og tilbakeføres til sin naturlige form.

§ 1.12 Naturfare

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 8, pbl § 28-1 jf.3-1 bokstav h

All virksomhet i områder utsatt for flom, flomskred, steinsprang og snøskred, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift før byggingen kan starte.

I områder med potensial for marin leire, skal det for alle tiltak gjennomføres en vurdering av grunnforhold og områdestabilitet så langt det er nødvendig etter den til enhver tids gjeldende NVEs veileder.

Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner.



Innenfor kartlagte flomsoner kan kommunen avslå å starte reguleringsplanarbeid før flomsikringstiltak er etablert.

NVEs aktsomhetskart for flom, samt det til enhver tid gjeldende aktsomhetskartet for flom utarbeidet for Jaren (først utarbeidet i januar 2024), skal legges til grunn for hvor det kreves utredning av flomfare iht. TEK17 §7-2. Dette gjelder også i mindre byggesaker.

Retningslinjer:

Ved saksbehandling etter plan-og bygningsloven skal kartet sammenholdes med den nasjonale temakartbasen «skredhendelser» som forvaltes av NVE og eventuelt mer detaljerte kartlegging av naturfare (flom, skred og kvikkleire) som utarbeides i forbindelse med utbyggingssaker og annen kartlegging.

§ 1.12.1 Flomveier og vassdrag

- a. Overskytende overvann som ikke håndteres på egen tomt jf. § 1.8.5, skal ledes i trygg og åpen flomvei til nærmeste resipient¹, jf. treleddsstrategien. Flomveier skal dimensjoneres for 200-årsnedbør med klimafaktor² iht. anbefaling fra Norsk Klimaservicesenter. Som hovedregel skal flomveier ledes til samme resipient som dreneringsretning i eksisterende situasjon tilsier. Der dette ikke er mulig uten å øke flomfaren nedstrøms må annen løsning vurderes og avklares med kommunen.
- b. Eksisterende flomveier skal ivaretas. Det er i utgangspunktet forbudt å gjøre inngrep i flomveiene, spesielt tiltak som kan endre dreneringsretning (herunder; legge flomveiene i rør, lede vannet andre retninger eller på annen måte hindre vannet i å renne i dagens løp) på flomveier uten at risiko er vurdert og det er gitt tillatelse fra kommunen. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomvei, skal det avsettes tilstrekkelig areal til at flomveien kan renne åpent i endret løp innenfor egen tomt, og uten at forhold nedstrøms forverres eller endres.
- c. Der det ikke er andre muligheter kan veier utformes slik at de kan benyttes som flomvei, se retningslinje under. Dette forutsetter at sidearealer (nabotomter og grøfter) også tilpasses dette. Samlevei S1 og samlevei S2 (ref. hovedplan Samferdsel og Park) bør ikke etableres som flomvei uten at de er dimensjonert for det formålet i forkant. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.
- d. Langs alle vassdrag³ skal det avsettes og bevares kantvegetasjon i samsvar med vannressursloven § 11 i samsvar med § 1.11.1. Dette gjelder også alle myrer.



- e. Eksisterende vassdrag³ skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved fiskeførende strekning (elver/bekker med ferskvannsfisk). Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses vassdrag og kantvegetasjon langs disse slik at dette ikke berøres, og det skal tilstrebes å oppnå færrest mulig kryssinger med veger. Vassdrag med kantvegetasjon skal avsettes som sammenhengende grønne korridorer i reguleringsplaner. Ved behov for flomvoller for å sikre bebyggelse mot flom skal disse som hovedregel plasseres utenfor kantvegetasjonen for å unngå inngrep. Eventuelle konstruksjoner i vassdrag (f.eks. bruer/kulverter og tiltak mot erosjon) skal dimensjoneres for 200-årsflom med klimapåslag. Ved bruer/kulverter og tilsvarende skal risiko for gjentetting vurderes og hensyntas, f.eks. ved å tilrettelegge for alternativ flomvei.
- f. Bekker/vassdrag skal ikke lukkes, jf. § 1.11.3. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløpet og det omkringliggende arealet skal tilpasses flomvannføringen i henhold til Vannressursloven og teknisk forskrift.
- g. Byggeforbudssone for vassdrag og aktsomhetsområder for marin leire, flom og jordskred skal sees i sammenheng og legges til grunn i plan- og byggesaker. Erosjonsfare skal vurderes spesielt.
- h. Ved all virksomhet i og oppstrøms flomutsatte områder skal det tas hensyn til risiko for flom og en skal ikke forverre flomsituasjonen ved dimensjonerende flom nedstrøms.
- i. Nødvendige sikringstiltak mot flom skal være gjennomført før utbygging av området
- j. Ved tiltak i og langs flomveier, bekker og elver skal det tas hensyn til risiko for erosjon og massetransport for nedenforliggende områder, samt fare for vann på avveie.

^{1),2),3)}Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

Retningslinjer:

Veier kan være flomveier, dersom det er eneste løsning. Men som hovedregel bør flomveier være i naturlig terreng der vannet kan infiltrere og bremses opp.

Dersom en vei ikke er utformet på en slik måte (fallforhold, grøfter, oppbygging osv.) at den kan fungere som en flomvei kan den ikke defineres som en «flomvei».

Kommunekart for Gran kommune viser dreneringslinjer ved «åpne og tette stikkrenner», og disse kan legges til grunn for å vurdere hvor det sannsynligvis er eksisterende flomveier og vassdrag. For et område på Jaren er det utarbeidet eget flomveiskart som også kan legges til grunn. I forbindelse med reguleringsplaner må det gjøres en mer detaljert kartlegging av eksisterende flomveier og vassdrag basert på feltbefaring.



§ 1.13 Støy

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 8

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av reguleringsplaner og byggetiltak. Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse tillates ikke oppført i områder der støybelastningen overskrider anbefalte maksimalverdi Lden 55 dB i retningslinjen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt enkelttiltak, nær støykilder hvor det ikke foreligger støysonkart, skal støy vurderes og det kreves støyberegninger (støyfaglig rapport).

Lokal støyskjerming skal planlegges i samarbeid med berørte beboere/grunneiere.

§ 1.14 Massehåndtering

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Massebalanse skal tilstrebes ved all utbygging. Det skal skilles mellom rene, forurensede masser og masser infisert med fremmede organismer.

Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Eventuelle overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak/deponi.

Stedlige masser skal behandles som «infisert» og ikke fraktes ut av byggeområder på grunn av fare for spredning av fremmede arter, planteskadegjørere.

Jordmasser/vekster fra hager skal ikke tilføres naturen eller jordbruksareal uten kontroll på grunn av fare for spredning av uønskede arter.

§ 1.14.1 Fyllings- og planeringsarbeider

Terrengarbeider (både skjæringer/uttak og fyllinger) som har et omfang i areal over 1 daa defineres ikke som "mindre" etter SAK10 § 4-1 og utløser krav om søknad i henhold til § 20-1 bokstav k, uansett hvilken høydeforskjell arbeidet utgjør i forhold til opprinnelig terreng.

I LNF-områder må terrengavvik uten søknad på inntil 3,0 meter eller med et omfang på mindre enn 1000m², ses i sammenheng med tiltakets totale omfang, innvirkning på omgivelsene og grunnforhold. Dersom tiltaksområdet er under marin grense eller i områder med fare for flom, skal det foreligge geoteknisk vurdering.



All tilkjøring av eksterne masser anses som masseinntak, og må behandles i medhold av plan- og bygningsloven enten gjennom reguleringsplan eller som byggesak.

§ 1.14.2 Masseforvaltningsplan i plansaker og større byggesaker

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker skal det utarbeides masseforvaltningsplan som inkluderer følgende:

- Oversikt over håndtering av masser og eventuelt bortkjøring
- Dokumentasjon på innhold i oppfyllingsmasser, jf. forurensningsloven
- Plan for overvannshåndtering, inkludert bygge- og anleggsfasen med avbøtende tiltak for å hindre erosjon og avrenning under og etter anleggsfasen
- Tiltaksplan for håndtering av infiserte og forurensede masser i tråd med forskrift om fremmede organismer og planteskadegjørerere
- Ved utbygging på dyrka eller dyrkbar mark skal matjordplan utarbeides.

§ 1.14.3 Snødeponering

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må fremgå av alle reguleringsplaner. For å belyse om deponeringen av snø utgjør en fare for forurensning skal det foreligge en miljørisikovurdering. Det tillates ikke deponering av snø i vassdrag.

§ 1.15 Privat uteoppholdsareal

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

Følgende krav til uteoppholdsareal for boliger gjelder per boenhet:

Boligtype	Areal
Enebolig	100 m ²
Sekundærleilighet	50 m ²
Tomannsboliger	80 m ²
Rekkehus og flermannsboliger	30 m ²
Sentrumsbebyggelse og blokker	10 m ²

- a. For sentrumsbebyggelse og blokker kan øvrig areal brukes til mindre felles uteplasser nærmere bebyggelsen, eller private arealer som for eksempel balkonger/terrasser.
- b. I reguleringsplaner skal uteområder sikres mot trafikk, støy og annen forurensning, samt ha brukervennlig utforming og beplantning.



- c. Ved søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan/utomhusplan for utforming av utearealene.

§ 1.16 Felles uteoppholdsareal og lekeplasser

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

Følgende krav til felles uteoppholdsareal for boliger gjelder.

- a. I reguleringsplaner skal det reguleres minst 25 m²/boenhet til et samlet uteareal med god utforming, beliggenhet, solforhold og avstander.
- b. I reguleringsplaner skal felles utearealer være utstyrt for å bidra til aktivitet for alle aldersgrupper gjennom hele året.
- c. I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan/utomhusplan for utforming av lekeområdene.
- d. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan uteoppholdsarealene er ivaretatt, inkludert vedlikehold og eierskap.
- e. Gran kommune stiller krav om at slike lekeplasser er etablert før brukstillatelse gis.

Retningslinjer:

- Minst 50% av felles uteoppholdsareal bør være solbelyst kl. 15.00 vårjevndøgn.
- Uteoppholdsareal skal ha fysisk og visuell kontakt med omgivelsene til gangveier, plasser og gater.
- Vegetasjon skal: være allergivennlig og insektvennlig, ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold, gi brukerne sanseopplevelser hele året - bruk av frukttrær og bærbusker er ønskelig. Anbefalt jorddybde for beplantning: gress 30cm, busker 60cm, trær 100cm.

§ 1.17 Universell utforming

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

- a. Prinsippet om universell utforming (UU) skal legges til grunn ved all planlegging i Gran kommune. Prinsippene om universell utforming skal følge de til enhver tid gjeldende krav i teknisk forskrift.
- b. Estetisk god utforming av UU-tiltak skal vektlegges.
- c. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på et prinsipp om inkludering og likeverd



§ 1.18 Estetiske krav

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Gran sitt spesielle kulturlandskap er en viktig del av vår felles identitet og skal danne rammene for alle utviklingsprosjekter.

Kommunen ønsker å bevare de miljø- og trivselsmessige kvaliteter som både tettsteder og de spredtbygde områdene representerer.

Estetikk skal ved siden av hensynet til naturverdier, kulturminner og landskapshensyn legges til grunn ved behandling søknader om tiltak.

§ 1.18.1 Redegjørelse og stedsanalyse for estetiske kvaliteter

Kommunen krever at det i forbindelse med reguleringsplaner leveres en stedsanalyse med redegjørelse av stedets kvaliteter og egenskaper.

I søknader om byggetiltak skal en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske kvaliteter inngå.

Både ved utarbeidelse av stedsanalyse og redegjørelse for estetiske kvaliteter skal punktene og retningslinjene angitt under ivaretas.

- a. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg utformes i samspill med eksisterende bebyggelse og naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på stedet.
- b. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode uterom. Nær- og fjernvirkning til åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal ivaretas.
- c. I områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk.
- d. I Gran sentrum gjelder *Utviklingsveileder for Gran sentrum*.
- e. Det kan kreves dokumentasjon i form av perspektivskisser eller fotomontasjer for å vurdere de estetiske kvalitetene for tiltaket.

Retningslinjer:

- *Offentlige og allment tilgjengelige bygg bør ha høy arkitektonisk kvalitet.*
- *Sentrumsområdene benyttes av hele befolkningen og det skal legges særlig vekt på de estetiske kvalitetene ved alle tiltak.*
- *Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.*
- *Det skal utarbeides særskilt estetisk redegjørelse der byggverk vil få en fjernvirkning, eller lokaliseres som landemerke.*



- Ved tillatelse til tiltak nær bevaringsverdige byggverk og kulturminner skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering.
- All skilting og reklame skal vurderes med henblikk på estetikk. Skilt skal være lette å lese, forstå og opplysende for orienteringshemmede.
- Ved beplantning og bygging av veg, bane og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til redegjørelse for estetiske tiltak.
- Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene med tanke på omfang, materialbruk og fargevalg.
- Materialvalg i fasade skal i hovedsak bestå av treverk.
- Fasadetegninger skal inkludere eventuell tilstøtende og tilgrensende nabobebyggelse, med målsetting.

§ 1.18.2 Skilt og reklame

Skilt og reklame skal tilpasses og underordnes bygningsmiljø og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Skilt og reklame skal ha et avdempet preg og stiluttrykket skal tilpasses omgivelsene.

Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført mot gate.

§ 1.19 Kulturminner, kulturmiljø og bevaringsverdige byggverk

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 7

Kvaliteten i kulturlandskap og kulturminner/-miljø registrert i Temaplan for natur- og kulturarv vedtatt 22.6.2017, eller den til enhver tid nyeste revidering av denne, søkes bevart i plan- og byggesaksbehandling og anleggstiltak.

Bevaringsverdige byggverk

Kulturminner/-miljø og byggverk registrert i Temaplan for natur- og kulturarv og som er angitt i hensynssonen for bevaring av kulturmiljø H570 er å anse som bevaringsverdig¹ enkelt bygninger og bygningsmiljøer, i samsvar med SAK10 § 19-3 første ledd.

I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også byggverk som ikke er registrert i temaplanen skal bevares og defineres som bevaringsverdig etter kriteriene i SAK10 § 19-3 annet ledd. Dette gjelder også bygg regulert til riving i reguleringsplaner hvor bygge- og anleggstiltak ikke er satt i gang senest 10 år etter at planen er vedtatt.

Formålet er å ivareta viktige kildehistoriske og identitetsskapende elementer i lokalsamfunnene, sikre at dagens innbyggere og nye



generasjoner får oppleve Gran med historisk dybde, samt skape attraktive tettsteder.

§ 1.19.1 Tilpassing av ny bebyggelse

- a. Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse/kulturmiljø skal ny bebyggelse tilpasses på en slik måte at miljø- og kulturverdier ikke reduseres.
- b. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter kommunens vurdering er godt tilpasset og harmonerer med kulturminnet/-miljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg.

§1.19.2 Tilpassing av eksisterende bebyggelse

- a. Kommunen avgjør hvorvidt nye elementer kan tillates tilføyet eller endret i eller på eksisterende bygninger og kulturmiljø som er bevaringsverdig.

§ 1.19.3 Rivning etter skade

- a. Ved søknad om rivning av bevaringsverdig bygg etter brann eller vesentlig skade som følge av manglende vedlikehold kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand.
- b. Eventuell tillatelse til rivning av bevaringsverdig bebyggelse gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad, jf. pbl § 31-5 1.ledd. Den nye bebyggelsen må ivareta § 1.19.1.

¹Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

§ 1.20 Naturmangfold

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Viktig grøntstruktur og korridorer for biologisk mangfold og vilt skal hensyntas.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde vurderinger i henhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres kartlegging av biologisk mangfold, rødliste arter og fremmede organismer i henhold til naturmangfoldloven. Det skal foreligge tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om viktige naturtyper, biologisk mangfold og fremmede arter med utredning av konsekvenser og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.



§ 1.21 Folkehelse

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Folkehelseperspektivet skal være med i all kommunal planlegging. Det skal spesielt legges vekt på etablering av stier, gang- og sykkelveier. Ved gjennomføring av byggetiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til gjennomgående turveger, eksisterende gutuer og andre atkomstmuligheter ut til utmarks- og friluftsområder.

Sentrumsplaner og større reguleringsplaner skal inneholde sosiale møteplasser med mulighet for lavterskel aktivitet for alle aldersgrupper hele året.

§ 1.22 Vannmiljø

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Ved arealplanlegging som kan påvirke et vannmiljø skal det sikres at økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten beskyttes mot forringelse, forbedres eller gjenopprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan og vannforskriftens §§ 4-6.

Forringelse av tilstand eller avvik fra miljømålene forutsetter at vilkårene i vannforskriftens § 12 er oppfylt.

I alle planforslag som kan påvirke et vannmiljø skal det være redegjort for:

- Økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten. Dersom kunnskapsgrunnlaget ikke allerede foreligger skal kartlegging gjennomføres etter faglig standard.
- Hvordan og hvor mye de planlagte tiltakene bidrar til å nå eller ikke nå miljømålene.
- Hvilke arealfaglige hensyn som begrunner eventuell forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene, samt at vilkår i vannforskriften § 12 er oppfylt.

§1.23 Drikkevann

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 3

I områder for drikkevann er alle typer tiltak forbudt, inkludert tilføring av masser/stoffer, graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø.



2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 nr 3,5 og 11-10 nr 2

§ 2.1 Områder for framtidig boligbebyggelse

a. Generelle bestemmelser

Rammer for utnytting og type bebyggelse avklares gjennom reguleringsplan, jf. pbl §12-4.

b. Bolig 1, 2, og 4a Jaren – rekkefølgebestemmelser

- Det tillates ikke detaljregulering av bolig 1, 2 og 4a før feltene inngår i en områdereguleringsplan som innehar vurdering av løsning for flomsituasjon, adkomst, trafikksikkerhetstiltak og nærfriluftsverdier gjennom området.
- Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering, flom, vannmiljø og ferdsel. I området skal det i tillegg legges til rette for lek, friluftsliv, rekreasjon og ferdsel for å binde sammen boområder, friluftsområder, gang- og sykkelforbindelse til Jaren skole og øvrige sosiale møteplasser. Nærmere om utforming og regulerte grøntområder herunder også skjøtsel av kantvegetasjon fastsettes i reguleringsplan.
- Det tillates ikke nye boliger i området før tiltak rundt trygg skoleveg er ivaretatt og nytt avløpsnett er lagt til hovedledning.
- Sårbarheter nedstrøms bør utbedres før tiltak i planområdet gjennomføres. Krav til fordrøyning av overvann settes til 200-års hendelse med minimum 40% klimapåslag. Prosjektering og utførelse av overvannsanlegg skal være i tiltaksklasse 3.

c. Bolig 13 Skjervum - rekkefølgebestemmelser

Følgende avbøtende tiltak må ivaretas med egne bestemmelser i reguleringsplan for området:

- Kartlagte naturtyper i området skal sikres mot inngrep, kalkrygger og deler av skogen bør søkes bevart og reetablert slik at området beholder et grønt uttrykk.
- Tursti og gangforbindelse mot tilgrensende turstinett i kanten av planområdet mot Horgenmoen og til kollektivholdeplass skal sikres.
- Det må utredes flomfare for flombekken som renner gjennom området der det planlegges tiltak nærmere enn 20 meter. Den bør bevares som flomvei med vegetasjonssone på minimum 6 meter til hver side. Det må utredes om det eksisterer en trygg flomvei til



resipient, og evt. tiltak for å sikre dette må etableres før utbygging. Krav til overvannshåndtering vil avhenge av forholdene nedstrøms. Området må undersøkes mht kvikkleire, og dette må hensyntas spesielt ved planlegging av overvanns tiltak.

- Gang- og sykkelveg må opparbeides der dette mangler gjennom Skjervumsfeltet og langs Horgenmoen.
- Det må sikres tilstrekkelig med areal for opparbeidelse av møte-/lekeplasser i planområdet.
- Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- Rød sone - forbudssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.
- I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

d. Bolig 17 a og b Vestheimvegen

- Det tillates en bolig for område Bolig 17 a og en bolig for område Bolig 17 b uten krav til reguleringsplan.
- Før området kan gis tillatelse til fradeling må det foreligge utredning for løsning av privat avløpsanlegg. Det samme gjelder utredning for utvikling av området av hensyn til gul støysone i henhold til T-1442.

e. Bolig 22 – Bjørklund skole

- Det tillates to boliger i området uten krav til reguleringsplan.
- Gjennom reguleringsplan skal ombruk av dagens bygningsmasse vurderes for å få ned klimagassutslipp.



f. Bolig 23 Solvang

- Det skal settes krav til arkitektonisk kvalitet og estetikk i utarbeidelse av reguleringsplan for området. Kulturminner, leke- og møteplass samt gode gangforbindelser skal her særlig hensyntas.
- Det må utredes flomfare for tiltak innenfor aktsomhetsområde flom og avbøtende tiltak gjennom plan for området.

g. Bolig 26 Haugsbakklia

- Det tillates to boliger i området uten krav til reguleringsplan.
- Ved utbygging av området skal det gjennom bestemmelsene sikre bevaring av eiketre i randsone av området.
- Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

§ 2.2 Områder for eksisterende boligbebyggelse

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 nr.1, 11-9, nr.5, 6 og 11-10

Type bebyggelse og antall boenheter

- a. Enebolig, med eventuell sekundærleilighet, eller tomannsbolig med tilhørende garasje og eventuelle uthus/anneks.
- b. Det tillates kun én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.
- c. Garasje- og uthusbygninger skal ha mindre mønehøyde og størrelse enn boligen den tilhører, se høyde og terreng under.

Utnyttelse, parkering og oppholdsareal

- d. Grad av utnytting pr. eiendom er maksimalt BYA = 25% i samsvar med definisjonen på bebygd areal i NS 3940.
- e. Største bygning per eiendom kan ikke overstige BYA= 350m²
- f. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng inkludere 18 m² per plass eksklusive manøvreringsareal per



biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.

- g. Krav til parkering for bil følger av tabellen i § 1.9 Parkering
- h. Det skal etableres mulighet for snuplass med minimum ytre radius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende.
- i. Krav til uteoppholdsareal for boliger følger av § 1.15. Privat uteoppholdsareal

Utforming og takform

- j. Boligen skal plasseres slik at den følger lengderetning og kotehøyden på opprinnelige høydekotene inne på eiendommen. Øvrig bebyggelse på eiendommen må tilpasse seg boligens plassering.
- k. Bygningene (bolig og garasje/uthus) skal ha hoved-møneretning som følger byggets lengderetning og takformen skal være tilpasset omkringliggende nabobebyggelse.
- l. Ved saltak skal takvinkel være mellom 22 og 42 grader og ved pulttak mellom 7 og 20 grader.
- m. Halvvalm- og valmtak kan kun tillates dersom denne takformen finnes på umiddelbare naboeiendommer. Takvinkelen må da være tilsvarende nabobebyggelsen.

Høyde og terreng

- n. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter for boliger og 5,0 meter for garasjer og uthus, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- o. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 nr.1, 11-9, nr.5, 6 og 11-10

Type bebyggelse

- a. Det tillates kun én fritidsbolig per eiendom, med en boenhet.
- b. Maksimalt antall bygninger per eiendom er 3 stk.
- c. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer. Med frittliggende mens med en avstand vekk fra øvrige bygninger på mer enn 1 meter.

Utnyttelse og areal

- d. Bebygd areal per eiendom kan ikke overstige $BYA=120 \text{ m}^2$.
- e. Største bygning skal ikke være større enn $BYA=100 \text{ m}^2$.

Plassering, utforming og takform

- f. Fritidsboliger skal plasseres slik at den følger lengderetning og kotehøyden på opprinnelige høydekotene inne på eiendommen.



Øvrig bebyggelse på eiendommen må tilpasse seg boligens plassering.

- g. Bygningene skal ha hoved-møneretning som følger byggets lengderetning og takformen skal være tilpasset omkringliggende nabobebyggelse.
- h. Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 22 og 36 grader

Bygningshøyde og terrengendringer

- i. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- j. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

Gjerde

- k. Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av eiendommen, inntil 200 m², hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde skal være av tre og grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.

§ 2.4 Områder for fritids- og turistformål

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10

I området ved Åstjern kan det etableres og utvikles turistbasert virksomhet med utgangspunkt i de naturgitte ressursene som befinner seg i området. Intensjonen med dette området er å ha en arena og samlingssted for naturopplevelser, rekreasjon og læring.

Innenfor dette området tillates det ikke etablering av campingplass.

§ 2.5 Områder for råstoffutvinning

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10

Arealbruksformålet råstoffutvinning omfatter eksisterende masseuttak i form av stein-, sand- og grusuttak.

- a. Uttak av mineralske råstoff/masse eller vesentlig utvidelse av eksisterende uttak kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan. Før uttak settes i gang skal det foreligge driftsplan godkjent av direktoratet for mineralforvaltning. Reguleringsplan skal inneholde omfang, tilbakeføring og tidsbegrensninger. Det skal også foreligge dokumentasjon på masseberegning, geoteknisk vurdering, biologisk mangfold (naturkvaliteter), kulturminner, støy, støv og trafikk. Andre tema som kan være aktuelle vurderes særskilt i hver sak.



- b. Unntatt fra plankravet er uttak av masser nevnt i punkt 1.4.1.
Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

§ 2.6 Områder for næringsbebyggelse, forretningsbebyggelse og tjenesteyting

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10

I eksisterende byggeområder for næringsbebyggelse, forretningsbebyggelse og tjenesteyting kan utvidelse skje i samsvar med følgende bestemmelser:

Plassering, utforming og takform

- a. Bebyggelsen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter malt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jf. TEK).

Utnyttelse

- b. For eksisterende eiendommer for næring, forretninger og tjenesteyting skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt BYA=70 %, parkeringsareal inkludert.

Støy og terrengutforming

- c. Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
d. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

Utelagring

- e. Utelagring av materialer, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene blir skjermet med vegetasjon, gjerde, overdekning med tak eller lignende. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og være gjennomført samtidig med bebyggelsen.

Tjeneste 1 Haugsbakken

Området ligger innenfor gul og rød støysone:

- Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2



legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

- I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- Rød sone - forbudssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.
- I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

§ 2.6.1 Tjenesteyting

Med tjenesteyting menes offentlig og privat tjenesteyting, med virksomhet innenfor barnehage, undervisning, helse- og omsorgsinstitusjoner, kulturinstitusjoner, menighetshus/kirke, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Rene omsorgsboliger uten service/tilsynsfunksjon på samme lokasjon er ikke omfattet av formålet tjenesteyting, men ligger innenfor boligformål.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 og 11-10

§ 3.1 Veg

I område V10 Prestkvern næringspark, åpnes det opp for å regulere til rundkjøring.



§ 3.2 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

I område SK1 tillates deponering av snø fra kommunens egne eiendommer (veg, skoler, institusjoner og liknende) og sentrumsområder etter nødvendig tillatelse etter forurensningsloven.

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder)

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 og 11-11

§ 4.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring. Forhold beskrevet i § 1.3 og 1.14 skal hensyntas.

Retningslinjer:

Gran kommune følger veileder «Garden som ressurs» H-2401 (2017).

Alle søknader som er i strid med § 4.1 skal behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon, og det er en forutsetning at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur-, og friluftsverdier.

I områder med overvekt av boliger, kan det vurderes gjennom dispensasjonsbehandling å tillates bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Ved bruksendring skal forhold som tilknytning til vann og avløp, tilrettelegging for adkomst renovasjon og brann, og skoleveg vurderes spesielt.

Etablering eller oppgradering av vann- og avløpsanlegg på eksisterende bolig eller fritidseiendommer kreves ikke søknad om dispensasjon fra formålet.

Ved søknad om fradeling av ny boligeiendom i LNF-området må det søkes om dispensasjon fra formålet, i samsvar med pbl § 19-2. Ved fradeling skal forhold som tilknytning til vann og avløp, tilrettelegging for adkomst renovasjon og brann, og skoleveg vurderes spesielt.



§ 4.1.1 Driftsbygninger

Lovhjemmel: pbl § 11-11, punkt 1

Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er tilknyttet for jordbruk, skogbruk, hagebruk eller liknende.

Bygninger som benyttes til foredling av egne produkter (produsert på gården) er også å anse som driftsbygninger.

Det tillates ikke oppført driftsbygning på dyrka mark, med mindre det dokumenteres at alternative løsninger ikke finnes.

Skogshusvær og seterhus som er lovlig etablert³ (tidligere godkjent) med det formålet er å anse som driftsbygninger, når disse er i bruk som sporadisk opphold/overnatting i forbindelse med driften av skogteigen eller seterdriften.

Ved restaurering av seterbebyggelse eller skogshusvær skal det opprinnelige preget i bygningsform, proporsjoner, materialer- og fargebruk bevares. Utvidelser eller andre tiltak som forringer den tradisjonelle bebyggelsen er ikke tillatt. Bakgrunnen for dette er at disse bygningene ofte representerer viktige kulturhistoriske verdier som må tas vare på.

Helt nye etableringer av skogshusvær tillates ikke.

³Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

Retningslinjer:

Behov for driftsbygning skal vurderes i samsvar med jordlova og være nødvendig for driften av gården (landbruksnæringen). Eksempelvis vil rene lagerbygninger som brukes til å lagre annet materiell enn hva som er nødvendig for å drifte eiendommen ikke kunne defineres som driftsbygninger.

Dersom tidligere skogshusvær eller seterhus ikke lengre skal benyttes i sammenheng med hogst eller seterdrift må de bruksendres til annet formål før de kan tas i bruk til noe annet. Eksempelvis fritidsboliger.

Ved vurdering av om bruksendringer av driftsbygninger er i samsvar med LNF – formålet skal den til enhver tids gjeldende veileder til plan og bygningsloven legges til grunn. Ved en slik bruksendring skal det ved ombyggingen tas hensyn til bygningens opprinnelige utseende med tanke på plassering av vinduer og dører, taktekking og farge.

Byggverk som åpenbart ikke er i samsvar eller nødvendig med grunnlag i driften av gården må omsøkes med dispensasjon fra LNF-formålet, eksempelvis svømmebasseng, sportsanlegg osv.



§ 4.1.2 Våningshus og kårbolig

Lovhjemmel: pbl § 11-11, punkt 1

Våningshus er bolighus på gårdsbruk, og anses som nødvendig for driften av den stedbundne næringen.

- a. Våningshus og kårboliger skal ha saltak som harmoniserer med takvinklene på annen bebyggelse på tunet, slik at det skapes en helhet.
- b. Ved gjenreising eller erstatning av tidligere revet bolighus på tunet skal bygningen ha tilsvarende proporsjoner, volum, detaljbruk, materialbruk og fargebruk som tidligere bygning hadde.
- c. Ved plassering av nye bygninger (bolig eller driftsbygninger) på et eksisterende tun skal den eksisterende/historiske tunstrukturen være avgjørende for godkjenning av plasseringen.
- d. Dersom det er nødvendig for driften av landbrukseiendommen, etter en særskilt vurdering, kan det tillates en kårbolig under følgende forutsetninger:
 - Kårboliger skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at de blir en naturlig del av kulturlandskapet i området, i henhold til estetiske krav angitt i § 1.18.
 - Kårbolig skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

§ 4.1.2.1 Fradeling av kårboliger

Fradeling av kårboliger kan bare tillates:

- a. Hvis det ikke er behov for kårbolig på eiendommen i framtiden.
- b. Hvis kårboligen ikke ligger på tunet.
- c. Hvis fradeling kan skje uten store ulemper for resteieendommen.

§ 4.1.3 Massefyllinger og -uttak i LNF-områder

Ved masseuttak og -oppfylling som del av jordforbedring på eksisterende jorder, til egen jord- og skogbruksdrift, med en utstrekning på over 1000m² må det søkes om i samsvar med pbl § 20-2, jf § 20-1 bokstav k.

Ved massetiltak innenfor hensynssonen "Nasjonalt verdifullt kulturlandskap Granavollen - Tingelstad - Røykenvik" må retningslinjene for hensynssonen oppfylles.



§ 4.2 Eksisterende spredt boligbebyggelse (SB) i LNF-områder

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-11, nr.2

Dette punktet gjelder boligeiendommer som er vist som areal for spredt boligbebyggelse, kalt «SB», og er markert på plankartet.

Disse eiendommene er vurdert til

- ikke å berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- ikke å berøre dyrka mark, viktige kulturlandskapshensyn eller områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- ikke å berøre byggeforbudssonen langs vann og vassdrag.

Tiltak på disse eiendommene kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

Type bebyggelse og antall boenheter

- a. Enebolig, med eventuell sekundærleilighet, eller tomannsbolig med tilhørende garasje og eventuelle uthus/anneks.
- b. Det tillates kun én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet i samme bygningen som eneboligen.
- c. Maksimalt antall boenheter pr. eiendom er to. Disse to må være i samme boligbygning.

Utnyttelse, parkering og oppholdsareal

- d. Grad av utnytting pr. eiendom er maksimalt BYA = 25% i samsvar med definisjonen på bebygd areal i NS 3940.
- e. Største bygning per eiendom kan ikke overstige BYA= 350m²
- f. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng inkludere 18 m² per plass eksklusive manøvreringsareal per biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.
- g. Krav til parkering for bil følger av tabellen i § 1.9. Parkering
- h. Krav til uteoppholdsareal for boliger følger av § 1.15. Privat uteoppholdsareal

Utforming og takform

- i. Bygningene (bolig og garasje/uthus) skal ha hoved-møneretning som følger byggets lengderetning og takformen skal være tilpasset omkringliggende nabobebyggelse. Garasje og uthus på eiendommen må tilpasse seg boligens plassering



- j. Ved saltak skal takvinkel være mellom 22 og 42 grader og ved pulttak mellom 7 og 20 grader.
- k. Halvalm- og valmtak kan kun tillates dersom denne takformen finnes på umiddelbare naboeiendommer. Takvinkelen må da være tilsvarende nabobebyggelsen.

Høyde og terreng

- l. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter for boliger og 5,0 meter for garasjer og uthus, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- m. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

Hensyn til kulturminner, kulturlandskap og biologisk mangfold

- n. Dersom det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærheten må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen.
- o. Dersom det er tvil om tiltaket berører dyrka mark, viktige kulturlandskapshensyn eller områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold må søknaden oversendes statsforvalteren sin landbruks- og/eller miljøvernmyndighet.

§ 4.3 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse (SF) i LNF-områder

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-11, nr.2

Dette punktet gjelder fritidsboligeiendommer som er vist som areal for spredt boligbebyggelse, kalt «SF», og er markert på plankartet.

Disse eiendommene er vurdert til

- Ikke å berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Ikke å berøre dyrka mark, viktige kulturlandskapshensyn eller områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Ikke å berøre byggeforbudssonen langs vann og vassdrag.

Tiltak på disse eiendommene kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

Type bebyggelse

- a. Det tillates kun én fritidsbolig per eiendom, med en boenhet.
- b. Maksimalt antall bygninger per eiendom er 3 stk.



- c. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer. Med frittliggende mens med en avstand vekk fra øvrige bygninger på mer enn 1 meter.

Utnyttelse og areal

- d. Bebygd areal per eiendom kan ikke overstige $BYA=120 \text{ m}^2$.
- e. Største bygning skal ikke være større enn $BYA=100 \text{ m}^2$.
- f. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m^2 for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.

Plassering, utforming og takform

- g. Bygningene skal ha hoved-møneretning som følger byggets lengderetning og takformen skal være tilpasset omkringliggende nabobebyggelse. Anneks/garasje/uthus på eiendommen må tilpasse seg fritidsboligens plassering.
- h. Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 22 og 36 grader

Bygningshøyde og terrengendringer

- i. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- j. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

Gjerde

- k. Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av eiendommen, inntil 200 m^2 , hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde skal være av tre og grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 og 11-11 nr.3

§ 5.1 Småbåthavn

Områder SH1 og SH2 er avsatt til fremtidig småbåthavn.

Før arealene tas i bruk til småbåthavn og fellesanlegg, skal det utarbeides reguleringsplan som sikrer gjennomføring uten miljøbelastning på naturverdiene i området, omgivelsene som adkomst, parkering, trafikk, plan for opplag, forurensninger, bunnforhold, og avgrensning mot landbruksarealer.



Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Småbåthavn SH2 vil etter reguleringsplan kunne åpne opp for maksimum 30 båtplasser.

Fjerning av kantvegetasjon er søknadspliktig til Statsforvalter.

6. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

Lovhjemmel: pbl §11-8, drikkevannsforkriften §4

Kommuneplanens arealdel innehar følgende hensynssoner:

Sikring-, støy- og faresoner

Lovhjemmel: pbl §11-8, bokstav a

§ 6.1 Sikringssoner - nedslagsfelt drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til det interkommunale vannverket, vist som hensynssone H110_3, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Det foreligger egne klausuleringsbestemmelser for drikkevannskildene Grøa (H110_1) og Skyten (H110_2). Se vedlegg.

§ 6.2 Andre sikringssoner – grunnforurensning/ masselager for alunskifer (H190)

Sikringssone 1 – Grunnforurensning (H190_1):

- Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6, herunder tiltak som er unntatt fra søknadsplikt. Dette gjelder ikke mindre terrenginngrep som kan gjennomføres inntil 1 meter under eksisterende terrengnivå.
- Nødvendig vedlikehold av veganlegget er tillatt.
- Landbruksarealer innenfor sonen tillates kun brukt til jordbruk i form av overflatedyrking.
- Innenfor sonen er det ikke tillatt med vegetasjon som kan etablere seg med røtter ned i masselageret.

Retningslinje:

Ved tiltak etter annet lovverk må det dokumenteres at tiltaket ikke skader masselageret og eventuelt settes vilkår som sikrer dette.



Sikringssone 2 – Grunnvann/grunnforurensning (H190_2):

- a. Innenfor hensynssonen innføres det bestemmelser for å hindre lokal senkning av grunnvannstanden og/eller endring av grunnvannstrømning.
- b. Tiltak innenfor sonen kan skje i henhold til godkjent reguleringsplan på følgende vilkår:
 - Det er ikke tillatt med terrenginngrep etter plan- og bygningsloven §1-6, herunder terrengtiltak som er unntatt søknadsbehandling, graving, boring, sprenging, borede peler m.m, under høyeste grunnvannstand definert som kote 207.
 - Terrenget og grunnvannstand varierer innenfor sonen så alternativt kan, etter måling av grunnvannstand over minimum ett år, høyeste målte grunnvannsstand legges til grunn.
 - Fundamentering av tiltak ved bruk av rammede stålrørs- eller betongpeler (dvs peler som slås ned i grunnen), eller ved bruk av sålefundament over høyeste grunnvannstand, er likevel tillatt.

Sikringssone 3 – Grunnvann (H190_3):

- a. Ved tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6, herunder tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, skal overflatevann føres tilbake til grunnen ved infiltrasjon og ikke ledes til nærliggende bekker e.l.

Retningslinje:

Ved tiltak etter annet lovverk, øvrige søknader etter plan- og bygningsloven eller nye reguleringsplaner innenfor sonen må det settes vilkår eller bestemmelser som hindrer reduksjon eller drenering av naturlig infiltrasjon i nedbørsfeltet.

§ 6.3 Støysoner (H210 og H220)

Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 eller til enhver tid gjeldende norm skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge- og anleggstiltak/aktivitet. Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse tillates ikke oppført i områder der støybelastningen overskrider anbefalte maksimalverdi Lden 55dB i retningslinjen.

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres støykartlegging/beregninger og sikres avbøtende tiltak iht. T-1442, beregningene og foreslåtte avbøtende tiltak skal ligge til



grunn ved utforming av områder. Utbyggingsområder skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og uteområder.

§ 6.4 Ras- og skredfare (H310)

- a. Det er krav om reguleringsplan for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssone skredfare H310, jf KPA § 1.4.1 bokstav i.
- b. Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_2023) skal det dokumenteres at det ikke er fare for jord- og flomskred, snøskred og steinsprang/steinskred før det gis tillatelse til tiltak. Dette skal gjøres av relevante fagpersoner og i henhold til NVE sin veileder.
- c. Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.
- d. områder der skogen er en viktig premiss for skredfaren for nedenforliggende bebyggelse eller infrastruktur, bør det vektlegges skogskjøtsel og skogbruksmessige tiltak som opprettholder og ikke forverrer skogens skreddempende funksjon.

Retningslinje:

Hensynssone ras- og skredfare er satt sammen av følgende kart:

- NVE aktsomhetskart snøskred 2023, sikkerhetsklasse S3
 - NVE aktsomhetskart for jord- og flomskred
 - NVE aktsomhetskart for steinsprang
- For tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S1, kan NVEs aktsomhetskart snøskred 2023, sikkerhetsklasse S2 benyttes.*

§ 6.5 Flomfare (H320)

Det er følgende flomfaresoner på plankartet:

- H320: NVEs aktsomhetskart for flom
- H320_2024: NVEs aktsomhetskart for flom sammen med Norconsults oppdaterte aktsomhetskart for flom for Jaren, 12.01.2024.
- H320_2023 og H320_lavpunkt: NVEs flomsonekart for Brandbu, 18.01.2023.
- H320_12 - 14, H320_16, H320_20, H320_22, H320_25 - 26, H320_28: Lokaliserte kritiske punkt.

Det er krav om reguleringsplan for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssone flomfare H320, jf KPA § 1.4.1 bokstav i.

Innenfor området angitt som flomsone, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).



§ 6.6 Faresone skytebane (H360)

Ved bruk av skytebane er ikke området (H360) åpent for allmenn ferdsel.

Hensynssoner for angitte hensyn

Lovhjemmel: pbl §11-8, bokstav c

§ 6.7 Hensyn friluftsliv (H530)

Regionalt og nasjonalt viktig friluftsområde Fjorda (H530_3) og regionalt viktig friluftsområde Øståsen (H530_1 og H530_2).

Retningslinje:

I disse områdene kan det gjennomføres tiltak som tilrettelegger for friluftslivet, men slike tiltak skal ikke komme i konflikt med kulturminner, biologisk mangfold eller driftsmessige forhold i skogbruket.

For eksisterende fritidseiendommer innenfor hensynssonene gjelder følgende arealgrense:

- *Øståsen: Maks. BYA = 120m², største bygning 80 m² og maksimalt 3 bygninger.*
- *Fjorda: Det presiseres at det er byggeforbud i 100-metersbeltet på Fjorda, og det fastsettes derfor ikke noen maks grense for hyttestørrelse innenfor hensynssone Fjorda*

§ 6.8 Hensyn landskap (H550)

Hensynssonene H550_1 og H550_2 avgrenser område som ble utpekt som nasjonalt verdifullt kulturlandskap i 1994, pluss utvidelse da området fikk status som utvalgt kulturlandskap i jordbruket i 2020. På plankartet er det markert et indre kjerneområde (H550_1) hvor de biologiske-, kulturhistoriske- og landskaps-verdiene er spesielt store.

Retningslinjer:

- *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.*
- *For å ta vare på biologisk mangfold, forekomster og arter skal variasjonen av naturtyper opprettholdes. Alle byggetiltak skal unngås på registrerte lokaliteter.*
- *Verne eller bevaringsverdige bygg og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes. Det vises til §1.20.*
- *I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.*
- *Konsekvensene av varige fysiske inngrep (både byggverk og masseuttak/-fyllinger) skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.*



- Gamle ferdselsveger skal beholdes og dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon skal i hovedtrekk bevares. Der det av hensyn til trafiksikkerheten eller framkommelighet for landbruksmaskiner må gjøres tiltak, bør dette gjennomføres så skånsomt som mulig.
- Gamle gutuer og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel.
- Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye og mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot terreng.
- De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandling av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet.
- Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.

§ 6.9 Hensyn bevaring naturmiljø (H560)

Retningslinjer:

- Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området- Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

§ 6.10 Hensyn bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssonene H570_2017 er det registrerte nyere tids kulturminner i tettstedene Brandbu og Gran, jf. temaplan Natur- og kulturarv i Gran kommune, vedtatt 22.06.2017.

Retningslinjer:

- Verne-/bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer og tillates ikke revet. Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum eller utforming.
- I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner-/miljø og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder nye bygg og anlegg, fortetting o.l. Eventuelle nye anlegg skal underordnes det eksisterende. Inngrep som kan forringe de kulturhistoriske verdiene tillates ikke.
- Viktige kulturminner- /miljø og kulturlandskap som berøres av plansaker skal sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring kulturmiljø. Hensynssoner fastsatt i kommuneplanen samt vurderinger i temaplan for natur og kulturarv skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske



og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende element.

Båndleggingssoner

Lovhjemmel: pbl §11-8, bokstav d

§ 6.11 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)

H710_1: Regulering av Skogskolejordet i Brandbu.

§ 6.12 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Innenfor disse områdene gjelder tilhørende forskrifter:

- | | |
|----------------------------------|--|
| a. Maurtvedt naturminne (H720_1) | Vernedato: 15.05.1953 |
| b. Puttmyra (H720_2) | Forskrift: FOR-1985-01-18-45 |
| c. Kjørkjetangen (H720_3) | Forskrift: FOR-1988-01-15-77 |
| d. Tønnerudtangen | Forskrift: FOR-1988-01-15-78 |
| e. Jarenavatnet (H720_5) | Forskrift: FOR-1990-10-12-842 |
| f. Røykenvika (H720_6) | Forskrift: FOR-1990-10-12-843 |
| g. Hovstjern (H720_7) | Forskrift: FOR-1990-10-12-844 |
| h. Gullenhaugen (H720_8) | Forskrift: FOR-2002-12-13-1540 |
| i. Lysen (H720_9) | Forskrift: FOR-2007-12-21-1634 |
| j. Marifjell (H720_10) | Forskrift: FOR-2008-12-19-1450 |
| k. Jøvika og Tønnerud | Forskrift: FOR-2017-12-15-2082 |
| l. Avrillen (H720_12) | Forskrift: FOR-2019-03-15-239 |
| m. Vesleåa (H730_13) | Forskrift: FOR-2019-03-15-240 |
| n. Rognhaugen (H730_14) | Forskrift: FOR-2021-06-23-2093 |
| o. Høkleberget (H730_15) | Forskrift: FOR-2023-06-20-1057 |

§ 6.13 Båndlegging etter andre lover (H740)

Det er byggeforbud i båndleggingssoner for Statnetts kraftlinjer (H740_1 – H740_3). Dette arealet er klausulert etter konsesjon etter energiloven og ekspropriasjon etter oreigningslova eller minnelig avtale med berørte grunneiere.

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor byggeforbudssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor byggeforbudssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.



7. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområder til landbruksmassetak

Innenfor avgrensningene #1-10 er det lov å ta ut masser som er nødvendig i forbindelse med bygging og vedlikehold av egne skogsbilveger uten krav om reguleringsplan.

Omfatter uttak salg av masser ut over den enkelte veg og eventuelle tilgrensende landbruksveger, må det søkes i henhold til plan- og bygningsloven. Se over § 1.4.



TILLEGG TIL BESTEMMELSER: DEFINISJONER

Anneks
Bygning til varig opphold med kun to hovedfunksjoner (bad, kjøkken eller soverom).
Bevaringsverdige bygninger
Byggesaksforskriften (SAK10) § 19-3 første ledd gir en beskrivelse av hva som defineres som automatisk bevaringsverdige bygninger. I tillegg til de bygninger som automatisk er bevaringsverdige etter første ledd, kan også andre bygninger være bevaringsverdige etter en selvstendig vurdering av kommunen som bygningsmyndighet etter kriteriene; representativitet, autentisitet, arkitektoniske verdi, identitetsverdi og sammenheng med kultur- eller naturmiljø.
Klimafaktor/klimapåslag
Klimapåslaget angir hvor mye dagens dimensjonerende verdi (altså en ekstremverdi, som for eksempel 200-årsverdien) bør økes for å ta høyde for fremtidige klimaendringer. Begrepet «klimapåslag» angis i prosent %», mens «klimafaktor» angis som 1,x (der x er den samme verdien som prosenten. Per januar 2024 er klimapåslaget i Gran kommune på 20%, som gir en klimafaktor på 1,2.
Lovlig etablert
Med «lovlig etablert» mens at det foreligger dokumentasjon på at det er vært en behandling som resulterte i et vedtak, og at tiltaket det ble søkt om ble utført innen fristen/gyldigheten av vedtaket.
Normalvannføring
Normalvannføring er definert som det gjennomsnittlige vannvolumet som passerer et tverrsnitt i et vassdrag per tidsenhet, og angis vanligvis i kubikkmeter per sekund (m ³ /s) eller liter per sekund (l/s). Normalvannføring varierer avhengig av årstid, geografisk beliggenhet og andre faktorer.
Resipient
Som resipient menes en bekk, elv eller innsjø, eller evt. annen flomvei anvist av kommunen.
Tiltak
I plan- og bygningsloven § 1-6 er tiltak, etter lovens betydning, definert.
Vassdrag
Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredde inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene, jf. vannressursloven § 2.



Årssikker vannføring

Med årssikker vannføring menes vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt, jf. vannressurslovens § 3.

NVE beskriver dette på følgende måte (utdrag fra Definisjoner og ofte stilte spørsmål - vassdrag- og grunnvannstiltak):

Vassdrag som fryser igjen om vinteren (når middeltemperaturen er under frysepunktet) har fortsatt årssikker vannføring, fordi dette ikke er det samme som at vassdrag tørker ut.

Om det er årssikker vannføring i et vassdrag avhenger av størrelsen og egenskapene til vassdragets nedbørfelt (feltkarakteristikker). Generelt er det større sannsynlighet for at vassdrag med små nedbørfelt naturlig tørker ut enn vassdrag med store nedbørfelt. Små nedbørfelt med innsjøer/tjern, eller som inneholder areal dekket av våtmark (bl.a. myr) og/eller isbreer, har større sannsynlighet for å ha årssikker vannføring enn vassdrag uten disse egenskapene.

Vannløp uten årssikker vannføring regnes også som vassdrag hvis det skiller seg tydelig fra omgivelsene.



VEDLEGG

**Klausuleringsbestemmelser for vannkilden Grøa og for
suppleringsvannkilden Skyten med tilhørende kart.**

HYDROCONSULT SIVILINGENIØR ERIK RÅSTAD A/S	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAF. NR. 3.1.02. Side 1 av 4 Utarb. lav: TB
<u>KLAUSULERING</u> Som del av ekspropriasjonstillatelsen er det av SIFF vedtatt klausuleringsbestemmelser både for vannkilden Grøa og for suppleringsvannkilden Skyten. <u>Klausuleringsbestemmelsene for Grøa.</u> All bebyggelse i Grøas lokale nedbørsfelt fjernes. Dessuten fjernes eksisterende bebyggelse som ligger på halvøya mellom Grøa og Skyten, utenfor Grøas lokale nedbørsfelt. Eksisterende bebyggelse på tangen mellom Grøa og Skjelbreia utenfor Grøas lokale nedbørsfelt, tillates bare benyttet til samme formål i samme utstrekning som hittil. Ny bebyggelse i Grøas nedbørsfelt, samt i områdene mellom nedbørsfeltet og Skjelbreia, Våja og Skyten er forbudt. Forbudet gjelder ikke eventuell reoppføring av Ragnvald Sogns stabbur og to hytter i tillegg, på egen eiendom, i Skjelbreias nedbørsfelt. Stabburet og hyttene plasseres så langt ned mot vannet og så langt syd som praktisk mulig. Nye veier for almen ferdsel tillates ikke bygget i Grøas lokale nedbørsfelt. Eksisterende fylkesveg gis to-sidig guard-rail e.l. innenfor Grøas lokale nedbørsfelt. Avkjørsler for vannverket og skogsdriften stenges med låsbar bom. Parkering forbys. Informasjon om drikkevannskilde gis ved effektiv skilting. Gjerder kan settes opp mellom vegen og vannet langs enkelte strekninger etter helsemyndighetenes nærmere bestemmelse. Avløp fra bebyggelse eller annen aktivitet til Grøa og dets lokale nedbørsfelt er forbudt. Slam fra kloakkrenseanlegg tillates ikke nyttet eller deponert i/på Grøa og nedbørsfeltet. Bark, søppel eller andre forurensende stoffer/produkter tillates ikke nyttet eller deponert i/på Grøa og nedbørsfeltet.		
Dato: 8.1.81 Rev.:	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK	



HYDROCONSULT SIVILINGENIØR ERIK RASTAD A/S	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAP. NR. 3.1.02.
		Side 2 av 4
		Utarb. av: TB
<u>Klausuleringsbe-</u> <u>stemmelsene for</u> <u>Grøa. (forts.)</u>		
Sjøppel fra bebyggelsen på tangen mellom Grøa og Skjelbreia må føres ut av nedbørsfeltet og deponeres på sted avtalt med kommunens tekniske etat og helserådet.		
Gjødsling av Grøa for opphjelping av fisket er forbudt.		
Pesticider tillates ikke nyttet i Grøas lokale nedbørsfelt.		
Gjødsling av skog i nedbørsfeltet er forbudt. Unntatt herfra er handelsgjødsling, som tillates nyttet i begrenset mengde (ca. 20 - 30 g fullgjødsling pr. plante) for å aksellerere veksten av bartre som er plantet. Dette unntak gjelder for de første 2 - 5 år, etter planting. Gjødsling av skog utenfor Grøas lokale nedbørsfelt må, hvis fly nyttes, bare finne sted når vindforholdene ikke tilsier fare for at gjødselen kan falle på Grøa eller dets lokale nedbørsfelt.		
Opparbeidelse av kulturbeite og dyrking av Grøas lokale nedbørsfelt er forbudt.		
Lagring av olje og bensin i Grøas nedbørsfelt er forbudt.		
Transport av drivstoff til skogsmaskinene kan skje som fattransport på tilhenger med tett plan. Arrangementet skal være godkjent av SIFF.		
Leirslagning og campingplasser, og dessuten stevner av enhver art i Grøas nedbørsfelt og på Grøa er forbudt.		
Bading, fiske og bruk av båt i Grøa er forbudt. Bruk av båt er tillatt for drift og kontroll av vannverket.		
Ferdsel på isen i Grøa med motorkjøretøyer er forbudt.		
Klausuleringsbe- stemmelse for sup- pleringsvannkilden, Skyten		
Det etableres en sikringssone rundt Skyten som bestemt ved SIFF's befaring av 2. juni 1978 og vist på Hydroconsults tegning av 12. juni 1978.		
Eksisterende hytter i nedbørsfeltet kan bli stående under forutsetning av at betryggende hygieniske forhold blir etablert. Hva som kan anses som betryggende avgjøres av SIFF.		
Dato: 8.1.81 Rev.:	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK	



HYDROCONSULT SIVILINGENIØR ERIK RÅSTAD AS	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAP. NR. 3.1.02. Side 3 av 4 Utarb. av: TB
<u>Klausuleringsbestemmelse for suppleringsvannkilden, Skyten (forts.)</u>	Smedsrudsetra kan bibeholdes som hytte i samme utstrekning som nå. Utleie av hytta og kultivering av setervollen er forbudt. Fornyelse av leieavtaler for hytter i sikringssonen avvises og hyttene fjernes ved utløpet av leieavtalene. Kommunale myndigheter forutsettes ved hjelp av lovverket og forskrifter å begrense hyttebyggingen i Skytens nedbørsfelt. Større hyttekonsentrasjoner tillates ikke. Hva som kan anses for "større" avgjøres av SIFF. Skogsbilvegen nordøst for Skyten stenges ved låsbar bom ved avkjørselen fra "Vassbråavegen". Nye veger i lokalfeltet mellom fylkesvegen og Skyten som etableres for skogsdriften skal være avsperrret med låsbar bom ved fylkesvegen. Nøkkel til bom skal bare de ha som har næringsinteresser eller hytter i det området skogsvegen betjener. Deponering av bark skal skje med omtanke for vannkilden. Deponering i sikringssonen eller nærmere vannkildens tilløp enn 100 m er forbudt. All avfallsdeponering forøvrig i nedbørsfeltet er forbudt. Bruk av pesticider er forbudt i sikringssonen. Gjødsling av skog i sikringssonen er forbudt. Unntatt herfra er handelsgjødsel, som tillates nytt i begrenset mengde (ca. 20 - 30 g fullgjødsel pr. plante) for å aksellerere veksten av bartre som er plantet. Dette unntak gjelder for de første 2 - 5 år, etter planting. Opparbeidelse av kulturbeite og dyrking i sikringssonen er forbudt. <u>Ansvar for håndhevelsen av disse bestemmelsene påhviler vannverkets driftspersonale.</u>	
Dato: 8.1.81 Rev.:	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK	

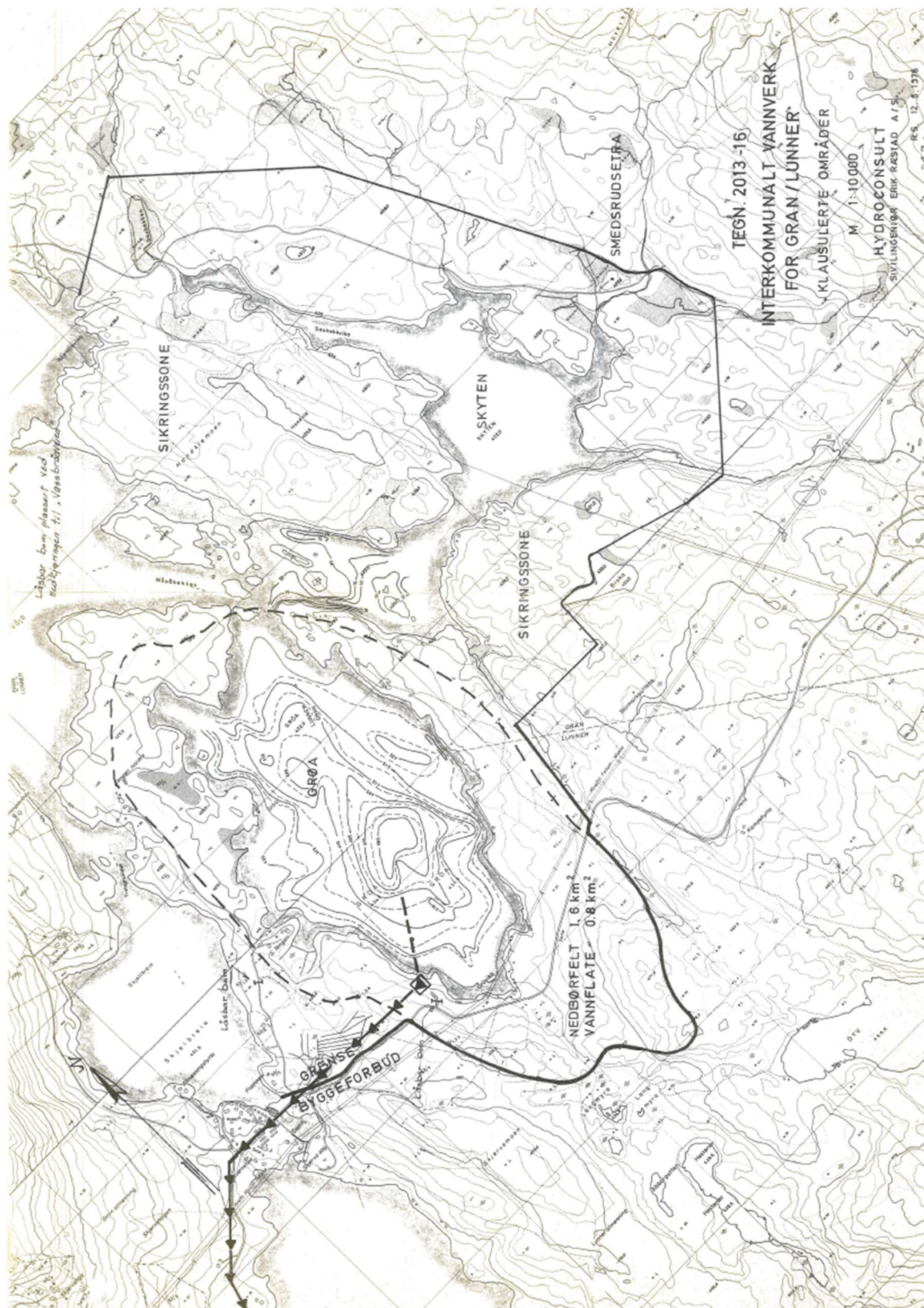


HYDROCONSULT SIVILINGENIØR ERIK RÅSTAD A/S	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAP. NR. 3.1.02.
		Side 4 av 4
		Utarb. av: TB

<u>Skilting/bom</u>	I samsvar med klausuleringsbestemmelsenes pkt. 2.3 og 3.2 er det oppsatt låsbar bom - ved avkjøringen til pumpestasjonen - ved avkjøringen til Søndre Tangen - ved avkjøringen til "Vassbråavegen" (i Skytens sikringssone) <u>Nøkkel til bom skal kun de ha som har næringsinteresser eller hytter i området. Dette administreres av anleggets driftsledelse.</u> Opplysningsskilt om vannkilden er plassert - ved avkjøringen til pumpestasjonen - ved avkjøringen til Tangen - ved fylkesvegen på Grøas østside.
---------------------	--

Vedlegg	Kart, tegn. 2013-16
---------	---------------------

Dato: 8.1.81 Rev.: 10.6.81	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK
-------------------------------	---





GRAN KOMMUNE

Gran Kommune

www.gran.kommune.no

postmottak@gran.kommune.no

Organisasjonsnummer

961 381 541





Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	153	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	537813879	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300528367	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Halmbråtåvegen 105, 2770 JAREN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1.etasje:	Peisovn	Nordpeis AS	Nordpeis Duo 5

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
26.08.2025	tilsyn	26.08.2025	feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Det mangler takstige, må på plass før feiing kan utføres

Type	Detaljer
------	----------

Anmerkning	Ildsted - Plassering: 1.etasje: . Type: Peisovn. Produsent: Nordpeis AS. Modell: Nordpeis Duo 5
Beskrivelse	Innvendige plater i ildstedet er sprekt, disse bør byttes før fyringssesongen begynner

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Mangler dokumentasjon på skorstein og ildsted

Informasjon for bruksenhetId 537813879

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

OMRÅDEPLAN FOR LYGNA SØR I GRAN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan ID: E-229

Arkivsak:

Arkivkode:

Saksbehandler: SILE

Bestemmelsene er datert: 10-05-2013
Administrativ endring

Sist revidert / endret: 28.08.2014
30.05.2018

Plankart er datert: 04.09.2013

Sist revidert / endret:

Kommunestyrets vedtak 25.09.2014

Behandling / saksnr. 81/14

1 HENVISNING TIL ANNEN LOV

Lov om kulturminner

Automatisk fredede kulturminner skal behandles etter Lov om kulturminner, kap II.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan v. kulturminneavdelingen, Oppland fylkeskommune, jf lov om kulturminner §8, annet ledd.

2 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor planens begrensning som vist på plankart datert 10.05.2013.

3 AREALFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jf Pbl § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

§ 12-5 2.ledd nr.1

Fritidsbebyggelse, F
Skiløypetrase, SKT
Energianlegg, E
Vannforsyningsanlegg, VFA
Renovasjonsanlegg, REA
Avløpsanlegg, AA
Kombinert bebyggelse og anleggsformål, fritidsbebyggelse /utleiehytter F/U

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 12-5 2.ledd nr.2

Kjøreveg, KV
Annen veggrunn – grøntareal, AVG

Grønnstruktur	§ 12-5 2.ledd nr.3
Turvei, TV Friområde, FO	
Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift	§ 12-5 2.ledd nr.5
Landbruksformål, L Friluftformål, FR	
Sikringssoner	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Nedslagsfelt drikkevann Frisikt	
Faresone	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Høyspenningsanlegg Flomfare	
Sone med særlige angitte hensyn	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav c
Hensyn friluftsliv Bevaring naturmiljø	
Båndleggingssone	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav d
Båndlegging etter lov om kulturminner	
Sone for videreføring av reguleringsplan	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav f
Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Radon

- 4.1.1 Gran kommune ligger i en sone der det er høye forekomster av radon. Krav i byggeteknisk forskrift TEK 10 § 13-5, eller senere gjeldende forskrift, om radon skal følges.

4.2 Universell utforming

- 4.2.1 Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planarbeidet. Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede, jfr TEK 10 eller senere forskrift.

4.3 Frisikt

- 4.3.1 I kryss mellom interne veger skal det være en frisiktsone på minimum 20 meter langs gjennomgående veg og minimum 6 meter langs sideveg.

4.4 Kryss skiløype/veg og skiløype/vassdrag

Ved kryssing av veg med skiløype skal trafikk sikkerheten ivaretas ved at kryss plasseres på et sted med god sikt i begge retninger. Krysset skal skiltes forskriftsmessig. Fra og med utbygging av felt C må sikkerheten og utformingen av eksisterende og nye kryss vurderes på nytt.

Ved kryssing av vassdrag skal stikkrenner dimensjoneres for 200-års flom og for et klimapåslag på 20 %. Dimensjonering og detaljtegning av stikkrenner med innløps-/utløpsarrangement gjøres ved detaljprosjektering.

4.5 Rekkefølgebestemmelser

4.5.1 Utbyggingen av området skal skje trinnvis. Området skal bygges ut fra nord mot sør. Første utbyggingstrinn er felt regulert gjennom reguleringsplan vedtatt 12.04.12 (PlanID E-216), felt 3 og felt A (som detaljreguleres gjennom denne planen). Videre regulering og utbygging skal skje fra nord til sør. Felt 4 kan vurderes uavhengig av dette.

4.5.2 Det skal bygges ut ledningsnett for vann og avløp i nye hyttefelt. Ledningsanlegget bygges ut trinnvis i den grad det er nødvendig for å betjene de nye hytteområdene. Felt regulert gjennom reguleringsplan vedtatt 12.04.12, felt 3 og felt A bygges ut i første byggetrinn. Spillvann fra disse feltene tilkobles eksisterende overføringsledning til Gran. Felt regulert gjennom reguleringsplan vedtatt 12.04.12, tilkobles eksisterende hovedvannledning med forsyning fra eksisterende høydebasseng. For felt 3 og felt A må det, før utbygging av de områdene hvor det er påkrevd i henhold til skisseplan for vann og avløp, etableres nytt høydebasseng for å sikre tilstrekkelig trykk og kapasitet for hele feltet. Det skal etableres trykkøkingsstasjoner for vannforsyning fra Gran til nytt høydebasseng.

Eksisterende overføringsledning for spillvann til Gran har begrenset kapasitet. Samtidig med utbygging av de to neste feltene, må det derfor etableres utjevningsbasseng for spillvann før tilkobling til eksisterende overføringsledning. Bassenget dimensjoneres for hele området. Høydebassenget som er etablert i første byggetrinn vil også kunne forsyne de to neste byggetrinnene.

Videre utbygging av VA-ledninger til de resterende felt tilkobles ledningsnett som er etablert i tidligere byggetrinn.

4.5.3 Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt B skal minst 60% av felt A være utbygd.

Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt 4 og 5, skal minst 60% av felt 3 være utbygd.

Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt C og D, skal minst 60% av felt B være utbygd.

Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt E, skal minst 60% av felt C og D være utbygd.

Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt F, skal minst 60% av felt E være utbygd.

4.5.4 Før hyttetomtene i felt A som ligger innenfor gul støysone fra nye Rv.4 kan gis byggetillatelse, skal det bygges nødvendig støyskjerming slik at tomtene kommer utenfor gul sone. Bygging av støyskjermingstiltak skal gjennomføres i samråd med Statens vegvesen.

4.6 Behandling av ubebygde arealer

4.6.1 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal tilbakeføres mest mulig til opprinnelig terreng og revegeteres.

4.6.2 Terrenget innenfor hver enkelt tomt skal ikke planeres/arronderes mer enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene og interne atkomster.

4.6.3 Kabelskap kan, ved behov, plasseres inne på den enkelte tomt.

4.7 Byggegrense

- 4.7.1 Der byggegrense ikke er påtegnet plankartet gjelder plan - og bygningslovens generelle bestemmelser.

4.8 Plankrav

- 4.8.1 Felt A og 3 er detaljregulert gjennom denne planen, og tiltak kan igangsettes etter godkjent søknad om tillatelse til tiltak.
- 4.8.2 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser bygningenes utforming og plassering, høydefastsetting i forhold til nytt og eksisterende terreng, atkomst, parkering og eventuelle forstøtningsmurer. Søknad om tillatelse til tiltak skal også vedlegges tegninger som redegjør for bygningenes utforming. Det skal redegjøres for terrengendringer ved utarbeidelse av terrengprofiler som viser eksisterende og nytt terreng, atkomst og parkering.
- 4.8.3 For feltene 4, 5, B, C, D, E og F må det foreligge godkjent detaljregulering før det kan søkes om tillatelse til tiltak. Gjennom detaljreguleringen skal nøyaktig avgrensning av feltene fastlegges, dog ikke ut over avgrensningen i områderegeringsplanen.
- 4.8.4 For felt 5 og felt E skal det i detaljreguleringsplanen vises særlig hensyn til naturmiljøet, jfr rapport 2011:51 fra Miljøfaglig Utredning. I felt 5 og felt E skal det gjøres nærmere registreringer av naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging. I reguleringsplan for felt 5 og felt E skal bygningsplassering vises og det skal gjøres rede for hvordan gammel skog, enkelttrær og andre elementer av betydning for naturmiljøet skal bevares.
- 4.8.5 Atkomst til felt 3 og felt A fra hovedatkomst reguleres gjennom denne planen. Atkomst til de øvrige feltene fra hovedatkomst reguleres gjennom detaljreguleringen for det enkelte felt.

4.9 Teknisk plan

- 4.9.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal teknisk plan være godkjent av Gran kommune. Planen skal i tillegg til veg, vann og avløp, vise hvordan overvann fordrøyes i området. Det tillates ikke økt utslipp til Skjervavassdraget/Vigga.

4.10 Skiløyper

Samtidig med opparbeidelse av veg, vann og avløp til det enkelte delfelt, skal det istandsettes trase for skiløype mellom delfeltet og hovedløypenettet.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Fritidsbebyggelse felt A (F 1-48) og 3 (F 49-71)

- 5.1.1 Ny bebyggelse, veger og parkeringsarealer skal tilpasses eksisterende terreng. Maksimalt tillatt fylling for hyttetomter i skrått terreng er 1,5 meter fra opprinnelig terreng. Graden av skjæring i bakkant skal være større enn graden av fylling i forkant.
- 5.1.2 Alle terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig, og alle skjæringer og fyllinger skal tildekkes med stedegen torv eller masse. Avdekningsmasser skal legges i deponi på tomte for senere og brukes til istandsetting av sår i terrenget. Fyllinger, skjæringer og planeringer i terrenget lenger vekk fra hytta enn 2,5 meter er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å etablere plen.

- 5.1.3 De viste tomtegrenser kan ved tomtedeling og utsetting justeres inntil 2 meter i hver retning.
- 5.1.4 Bygninger skal som hovedregel følge lengderetningen i terrenget.
- 5.1.5 Det tillates ikke inngjerding av tomtene. Det er tillatt å gjerde inn terrasse.
- 5.1.6 Bebyggelsen skal forholde seg til tradisjonell byggeskikk på Hadeland. Dekor og utskjæringer skal holdes i en nøktern stil. Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal brukes mørke jordfarger og materialbruken skal domineres av tre og naturstein. Det skal benyttes ikke reflekterende taktekkingsmaterialer. Torvtak kan aksepteres. Alle bygninger på samme tomt skal ha samme farge som hovedbygningen.
- 5.1.7 Alle hytter skal ha pipe og ha mulighet til vedfyring som hovedenergikilde i bruksperioden.
- 5.1.8 Flaggstenger, frittstående portaler og frittstående utelys er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere parabolantennar. Eventuelle solcellepaneler skal følge tak og vegger og skal være en integrert del av bebyggelsen. Solcellepaneler tillates ikke montert på eget stativ.
- 5.1.9 På hver tomt kan det tillates maks BYA = 200 m². Det tillates oppført 3 bygninger pr tomt. Eventuell sidebygning skal ikke være større enn 50 m².

Innenfor tillatt BYA kan det bygges terrasse på maks 30 m². Terrassen skal ikke ligge høyere enn 1 meter over terreng. Frittstående plattinger er ikke tillatt.

Maksimalt tillatte høyder:

Mønehøyde 6,5 m, gesimshøyde 6 m. Gesims - og mønehøyde regnes fra opprinnelig terreng.

Ved gavlbredde over 12 meter aksepteres ikke saltak.

Det skal opparbeides atkomst og to biloppstillingsplasser på hver 18m² innenfor hver tomt. Biloppstillingsplasser medregnes innenfor total tillatt BYA.

- 5.1.10 Garasje/uthus/anneks skal oppføres samtidig med, eller senere enn, hovedhytte.

5.2 Fritidsbebyggelse felt 4, 5, B, C, D, E og F (F72-79)

- 5.2.1 Arealbruken i disse feltene fastsettes gjennom detaljreguleringsplan for det aktuelle felt.
- 5.2.2 Ved detaljregulering av felt 5 og felt F skal det tas særlige hensyn til naturverdier i området.
- 5.2.3 To atkomst-alternativer til felt 4 er vist i plankartet.

5.3 Skiløypetrase (SKT)

- 5.3.1 Formålet omfatter eksisterende lysløype.

5.4 Energinett (E1-5)

Innenfor området kan det plasseres trafo/nettstasjon. Trafoer skal bygges av ikke reflekterende byggematerialer. Det skal brukes mørke, matte jordfarger evt grått.

5.5 Vannforsyningsanlegg (VFA 1 -2)

5.5.1 I området kan det etableres høydebasseng. Det skal ikke brukes reflekterende byggematerialer. Det skal brukes matte, mørke jordfarger.

5.6 Avløpsanlegg (AA)

5.6.1 Innenfor området kan det etableres pumpestasjon for avløpsvann. Det skal ikke brukes reflekterende byggematerialer. Det skal brukes matte, mørke jordfarger.

5.7 Renovasjonsanlegg (REA)

5.7.1 Innenfor området skal det etableres renovasjonsstasjon

Det skal være egen renovasjonsstasjon for felt A (som detaljreguleres gjennom denne planen). Innenfor formålet kan det også settes opp informasjonstavler og postkassestativer. Det skal ikke brukes reflekterende byggematerialer. Det skal brukes matte, mørke jordfarger. Felt regulert gjennom reguleringsplan vedtatt 12.04.12 (PlanID E-216) og felt 3 (som detaljreguleres gjennom denne planen) skal benytte eksisterende renovasjonsstasjon.

6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL

6.1 Fritidsbebyggelse /utleiehytter

6.1.1 Innenfor området kan bebyggelse oppføres med BYA = 35 %, inkludert biloppstillingsplasser og boder.

6.1.2 I området kan det oppføres konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) for salg og utleie.

6.1.3 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved gavlbredde over 12 m aksepteres ikke saltak.

6.1.4 Estetikk skal vektlegges spesielt og skal redegjøres for i byggesaken.

6.1.5 Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal brukes mørke jordfarger og materialbruken skal domineres av tre og naturstein. Det skal benyttes ikke reflekterende taktekkingsmaterialer. Torvtak kan aksepteres.

6.1.6 Innenfor området kan det alternativt bygges ut med annen bebyggelse i form av frittstående hytter med utgangspunkt i bestemmelser gjeldende for fritidsbebyggelse felt A og 3.

6.1.7 Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor formålet fritidsbebyggelse/utleiehytter må det utarbeides en samlet situasjonsplan for området som viser bebyggelse, veger, parkering og grønnstruktur for dette området. Dette gjelder enten området bygges ut med konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) eller med frittstående fritidsboliger.

6.1.8 Ved oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) innenfor dette formålet, skal alle enheter som har inngang fra bakkeplan ha alle hovedfunksjoner på ett plan.

6.1.9 Ved oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) innenfor dette formålet, skal vannbåren varme vurderes.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Kjøreveg (KV1- 7)

7.1.1 Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates.

- 7.1.2 Ved kryssing av vassdrag skal stikkrenner dimensjoneres for 200-års flom og for et klimapåslag på 20 %. Dimensjonering og detaljtegning av stikkrenner med innløps-/utløpsarrangement gjøres ved detaljprosjektering.
- 7.1.3 Vegnavn er som angitt i plankartet.
- 7.1.4 Halmbråtåvegen skal være stengt med bom rett øst for Skjerva. Vegen skal bare benyttes av utrykningskjøretøyer og i forbindelse med drift og vedlikehold.

7.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 -7)

- 7.2.1 Annen veggrunn skal sikre arealer til vegformål. Alle sideinngrep skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon. Innenfor AVG7 kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.

8 GRØNNSTRUKTUR

8.1 Friområde (FO1-13)

- 8.1.1 Det skal ikke hogges trær for utsikt slik at landskapskarakteren forandres. Områdene kan tilrettelegges for lek og aktiviteter. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep i skal istandsettes og tilplantes med stedegen vegetasjon.
- 8.1.2 Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin.
- 8.1.3 Innenfor FO4 og FO11 kan det etableres vannspeil i myrområdet. Før dette kan gjøres må det foreligge en faglig vurdering av tiltaket og tiltakets konsekvenser.

8.2 Turvei (TV1- 4)

- 8.2.1 TV1, TV2 og TV3 kan trafikkeres med bil om sommeren. TV3 kan benyttes som atkomst til eiendommene 299/68, 299/69, 299/70 og 299/71 via Skarvåsen hele året.

9 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

9.1 Landbruksformål (L1-3)

- 9.1.1 Området skal brukes til landbruksvirksomhet. Det er tillatt å gjøre tiltak for å tilrettelegge for skiløyper og turstier. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep i skal istandsettes og vegetasjonen skal forynges. Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin. Innenfor L3 kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.
- 9.1.2 Randvegetasjon langs bekkeløp skal bevares i en bredde på 10 m på hver side av bekkeløpet.

9.2 Friluftformål (FR1 - 11)

- 9.2.1 Friluftsområdene inntil og i tilknytning til fritidsbebyggelsen kan brukes til aktivitetsområder og kan tilrettelegges for friluftaktiviteter. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep skal istandsettes og tilplantes med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal pleies slik at den gir tilstrekkelig skjerm og tilstrekkelig utsikt. Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype. Innenfor FR4 kan det anlegges to felles atkomstveger hhv KV 8 til eiendommene 299/68 og 299/69, og KV9 til eiendommene 299/70 og 299/71 fra Finnskjeggholvegen. Atkomstvegene skal utformes slik at de ikke hindrer ferdsel i FR4.

I FR3, FR4 og FR6 kan det anlegges skiløypetrase i retning nord-sør, som kan prepareres med løypemaskin. Før traseen fastlegges endelig skal det gjøres nærmere registreringer av naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging. Øvrige skiløyper i FR3, FR4 og FR6 kan framføres om vinteren uten terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep.

- 9.2.2 Randvegetasjonen langs mindre bekkeløp skal bevares i en bredde på 10 meter på hver side av bekkeløpet.

10 SIKRINGSSONER

10.1 Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder innenfor området.

10.2 Frisiktsone vilt (H140_1, H140_2)

Innenfor området kan det drives jord – og skogbruksvirksomhet. Reguleringsformålet gir Statens vegvesen rett, men ikke plikt til tynning og oppstamming av skog, samt rydding for å forbedre oversikten langs vegen. Arbeidet skal skje i samråd med skogeieren. Innenfor området kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.

11 FARESONE

11.1 Høyspenningsanlegg

Formål høyspenningsanlegg reguleres i en bredde på 40 meter til hver side fra traseens senterlinje.

11.2 Flomfare

Innenfor hensynssone H32 0_1, 2, 3, 4 skal vegetasjonen bevares og det skal ikke bygges eller foretas andre typer terrenginngrep innenfor hensynssonen.

12 SONE MED SÆRLIGE ANGITTE HENSYN

12.1 Hensyn friluftsliv

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder innenfor området.

12.2 Bevaring av naturmiljø

- 12.2.1 Innenfor sone bevaring av naturmiljø H560_1 skal det ikke gjøres inngrep av hensyn til biologisk mangfold. Skiløyper kan framføres om vinteren, uten terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep. Gjennom området kan det framføres hovedatkomstveg til hyttefelt 4 (F72).

- 12.2.2 Det kan framføres turvei/skiløype for preparering med løypemaskin gjennom sone bevaring av naturmiljø H560_1 på østsiden av F72. Før traseen fastlegges endelig skal det gjøres nærmere registreringer av naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging.

- 12.2.3 Innenfor sone bevaring av naturmiljø H560_2 skal det ikke gjøres inngrep av hensyn til biologisk mangfold. Skiløyper kan framføres om vinteren, uten terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep. Gjennom området kan det framføres en skiløypetrase i retning nord-sør, som kan prepareres med løypemaskin. Før traseen fastlegges endelig skal det

gjøres nærmere registreringer av naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging.

- 12.2.4 Innenfor hensynssone H560_3 skal vegetasjonen bevares i størst mulig grad. Terrenginngrep innenfor hensynssonen skal utredes spesielt i detaljreguleringen av felt F.

13 BÅNDLEGGINGSSONE

13.1 Båndlegging etter lov om kulturminner

- 13.1.1 Automatisk fredet kulturminne, hustuft med id 150830, med sikringssone reguleres til båndlegging etter lov om kulturminner.

14 VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN

14.1 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

- 14.1.1 Vedtatte reguleringsplaner med plan ID E-104 og E-216 skal gjelde innenfor dette området.

15 OMRÅDEBESTEMMELSER

15.1 Anlegg og riggområde

Område AVG_7 tillates midlertidig brukt til anleggs- og riggområde. Området kan benyttes til riggområde/plassering av mobile knuseverk for materialproduksjon i forbindelse med gjennomføring av Rv 4 -anlegget, midlertidige anleggsveger og mellomlagring av knuste masser. Området kan også benyttes til deponering av stubber, røtter og stein. Etter at anleggsarbeidene er ferdig, og senest to år etter at trafikken er satt på ny veg, skal området være satt i stand og ført tilbake som jord-og skogbruksområde. Innenfor området kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.

- 15.2 I forbindelse med opparbeidelse av infrastruktur i området kan det etableres midlertidige deponier, rigg- og anleggsområder innenfor framtidig byggeområde. Aktuelle områder må avklares mot Landbrukskontoret og vurderes i forhold til biologisk mangfold. Forslag til rigg- og anleggsområder skal inngå i søknad om igangsettingstillatelse. Senest ett år etter ferdigstilling av anlegget, skal sår i terrenget være tilbakeført til mest mulig opprinnelig terreng og revegetert med stedegen vegetasjon.

Kommune: 3446 Gran

Eiendom: 3446/153/153/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

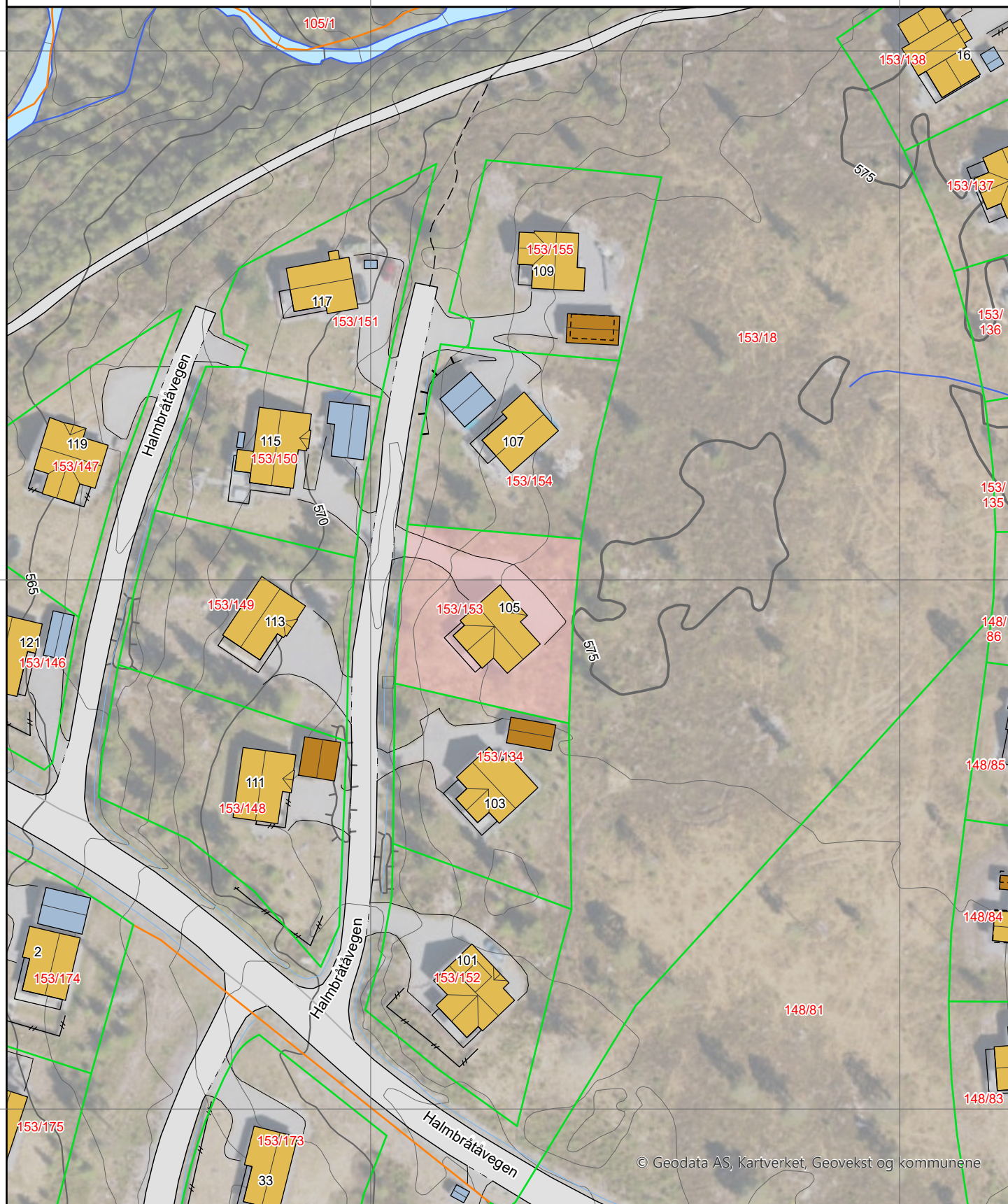
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 11.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3446 Gran

Eiendom: 3446/153/153/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

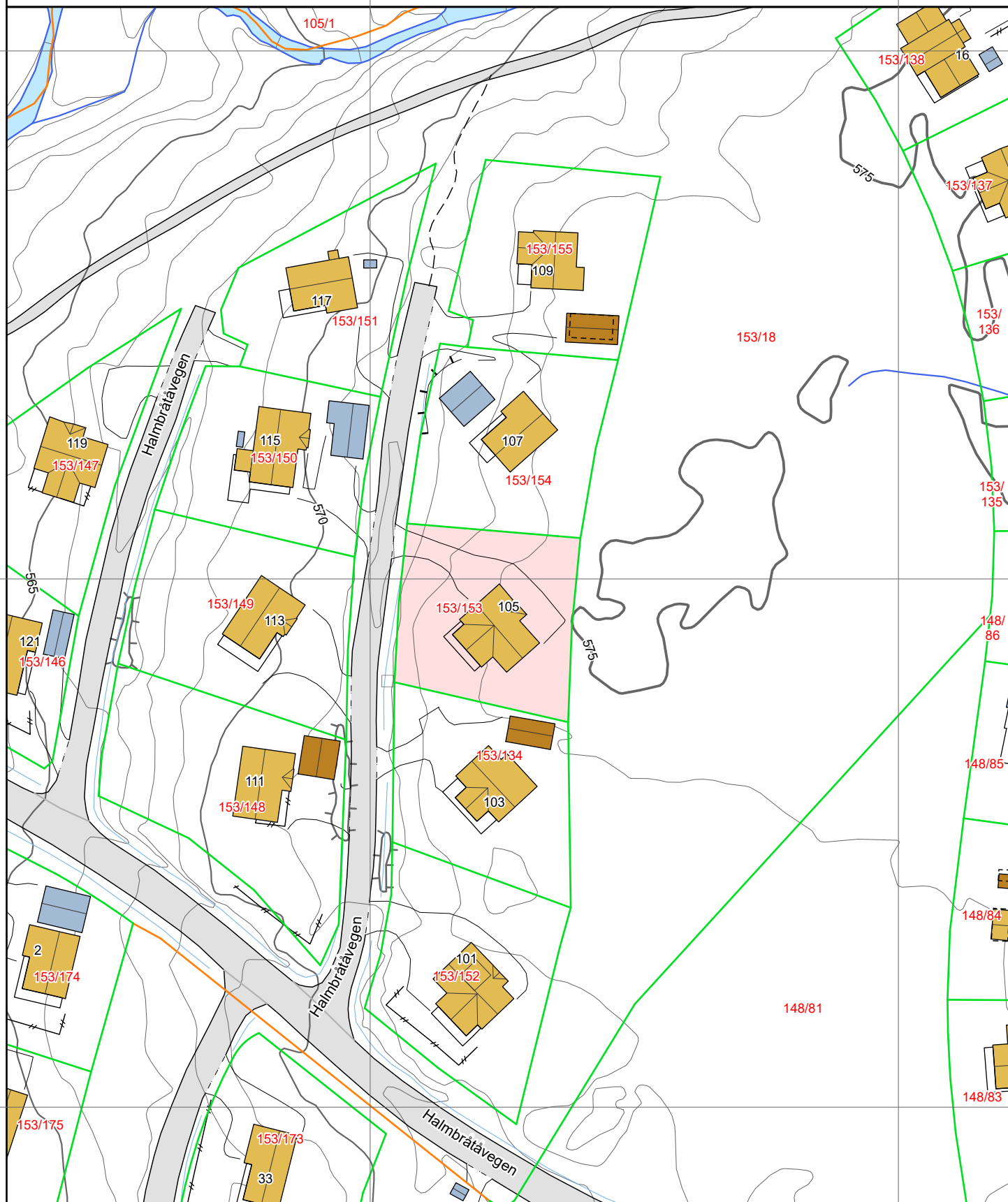
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 11.2.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	153	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Halmbråtåvegen 105, 2770 JAREN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 153 000,00 kr
Skatt	1 438,00 kr
Bunnfradrag	50 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	27.06.2016
Eiendomsstype	Fritidseiendom
Promillesats	1.9 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	153	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Halmbråtåvegen 105, 2770 JAREN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 926,76 kr
Eiendomsskatt	2 412,00 kr
Feiing	460,00 kr
Vann	5 031,72 kr
Sum	12 830,48 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ekstra tilsyn av bolig og feiing av skorstein	0%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr	0,00 kr
Avregn forbrukVann	25%	22.5 m ³	34.71	1/1	0 %	781,04 kr	0,00 kr
Tidl InnbetVann	25%	-23 m ³	34.71	1/1	0 %	-798,39 kr	0,00 kr
AvregnForbruk Avløp	25%	22.5 m ³	52.80	1/1	0 %	1 188,00 kr	0,00 kr
Tidl Innbet Avløp	25%	-23 m ³	52.80	1/1	0 %	-1 214,40 kr	0,00 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	2760.00	1/1	0 %	2 760,00 kr	0,00 kr
avregn forbruk vann	15%	22.5 m3	31.94	1/1	0 %	718,55 kr	0,00 kr
tidl innbet vann	15%	-23 m3	31.94	1/1	0 %	-734,52 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
a konto vann	15%	45 m3	34.50	1/1	0 %	1 552,50 kr	0,00 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	747.50	1/1	0 %	747,50 kr	0,00 kr
abonn gebyr avløp	15%	1 stk	2300.00	1/1	0 %	2 300,00 kr	0,00 kr
avregn forbruk avløp	15%	22.5 m3	48.58	1/1	0 %	1 092,96 kr	0,00 kr
tidl innbetalt avløp	15%	-23 m3	48.58	1/1	0 %	-1 117,25 kr	0,00 kr
akonto avløp	15%	45 m3	48.58	1/1	0 %	2 185,92 kr	0,00 kr
					Sum	9 921,91 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



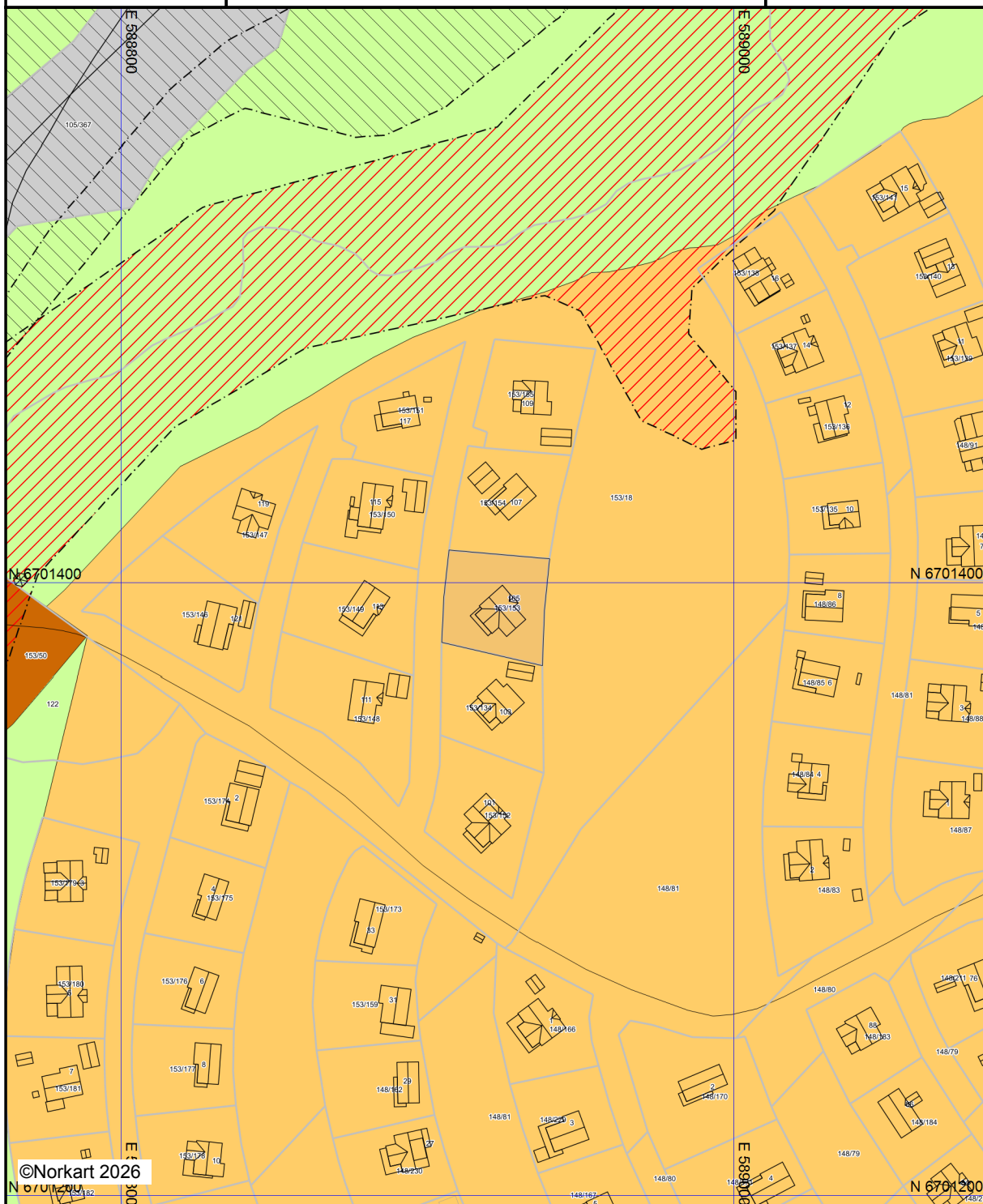
Gran kommune

Kommuneplan

Eiendom: 153/153
Adresse: Halmbråtåvegen 105
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



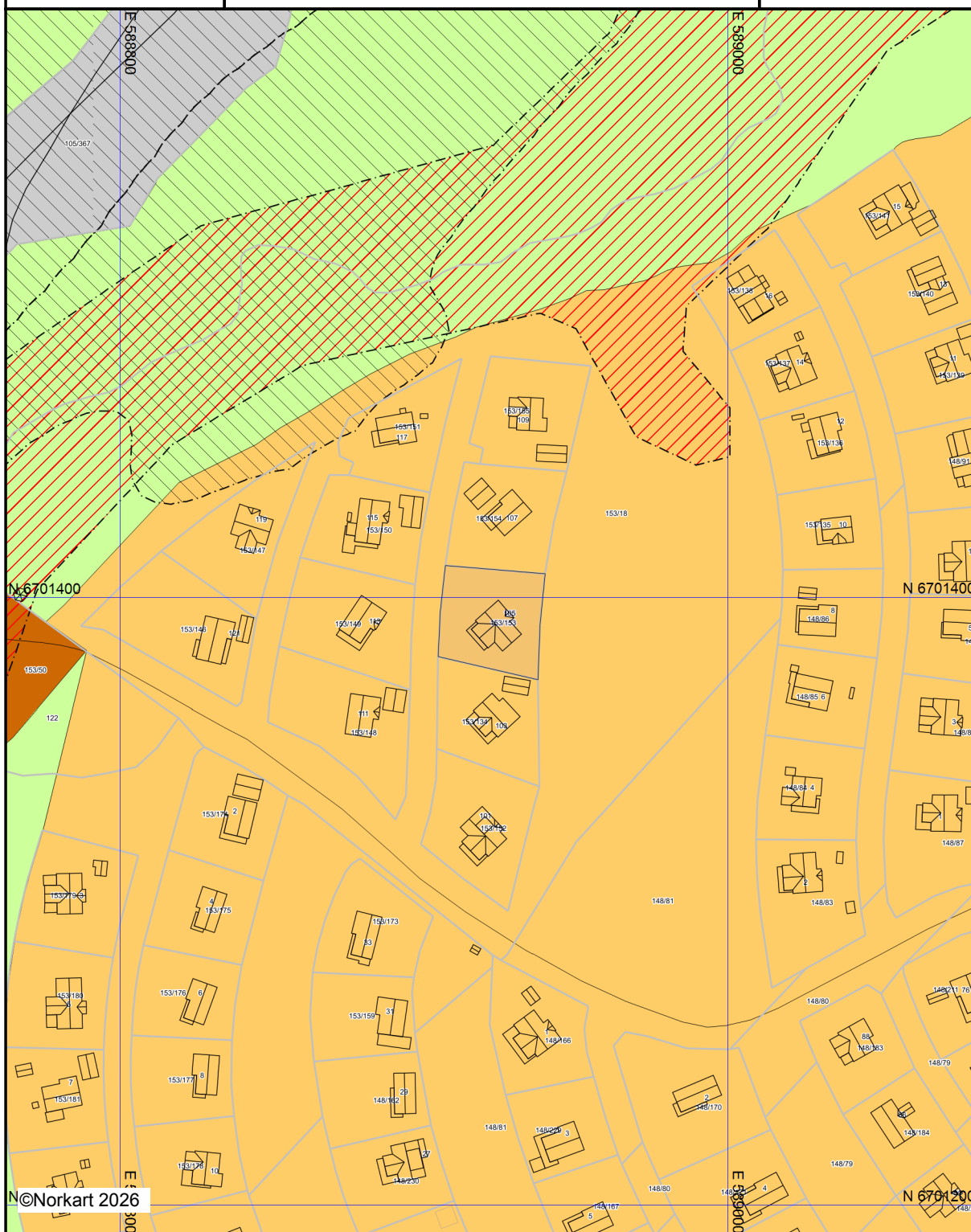
Gran kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 153/153
Adresse: Halmbråtåvegen 105
Utskriftsdato: 11.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



Gran kommune

Ledningskart

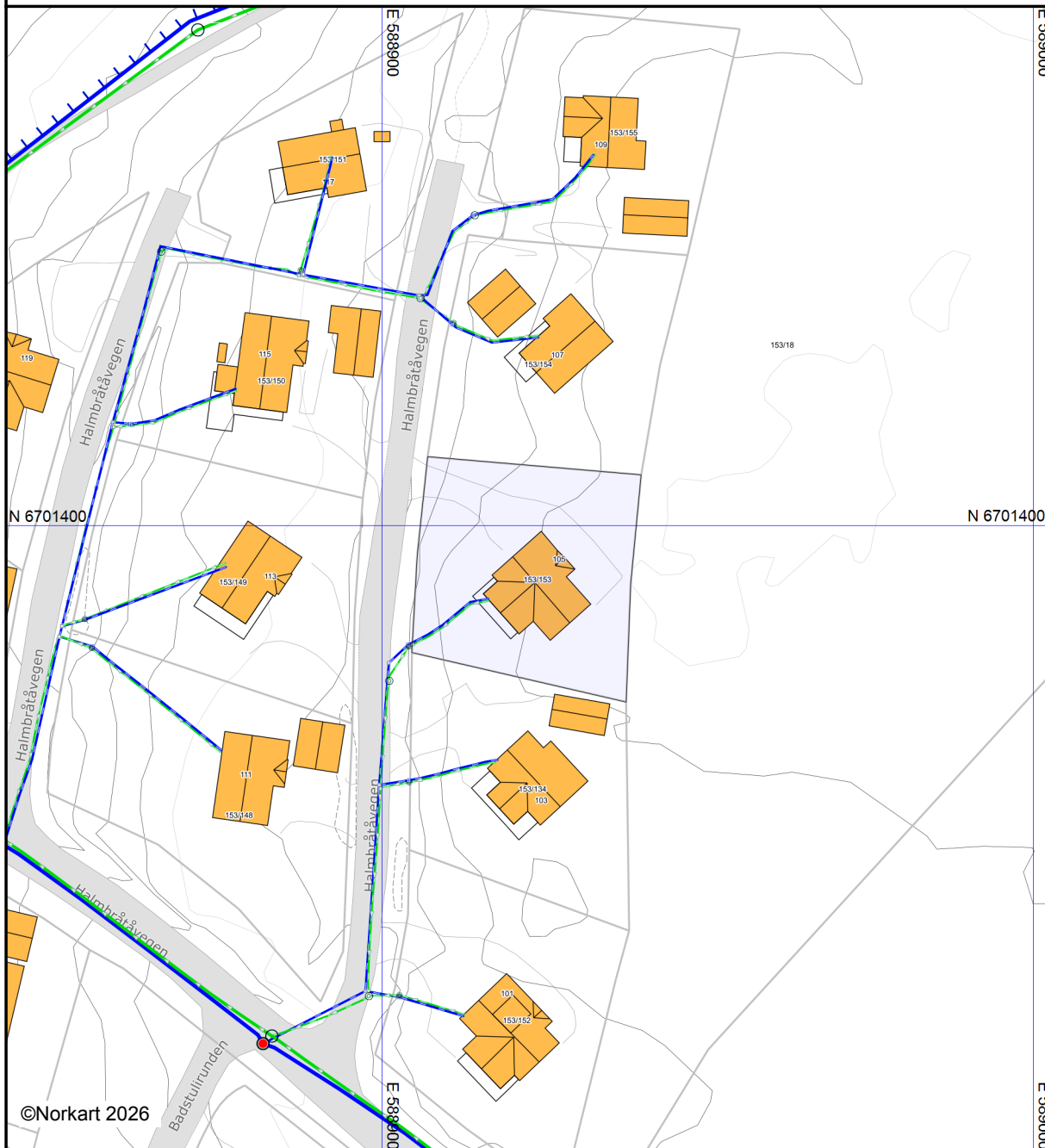
Eiendom: 153/153
Adresse: Halmbråtåvegen 105
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nabolagsprofil

Halmbråtåvegen 105

Høyde over havet

569 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	51 min	🚗
🚆 Jaren stasjon Linje RE30, R31	9 min	🚗 9.5 km
🚆 Gran stasjon Linje RE30, R31	12 min	🚗 13.6 km
🚏 Jaren stasjon Buss, tog	10 min	🚗 9.6 km
🚆 Lygna Linje 103	4 min	🚗 3.5 km

Avstand til byer

Raufoss	32 min	🚗
Gjøvik	39 min	🚗
Oslo	1 t 20 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Shell Lygnasæter	4 min	🚗
🔌 Mohagalia 2	8 min	🚗

Vintersport

- Alpin
- Hurdal Skisenter
 - Kjøretid: 33 min
 - Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

Helgaker Gård	16 min	🚗
Knaisætra	21 min	🚗

Sport

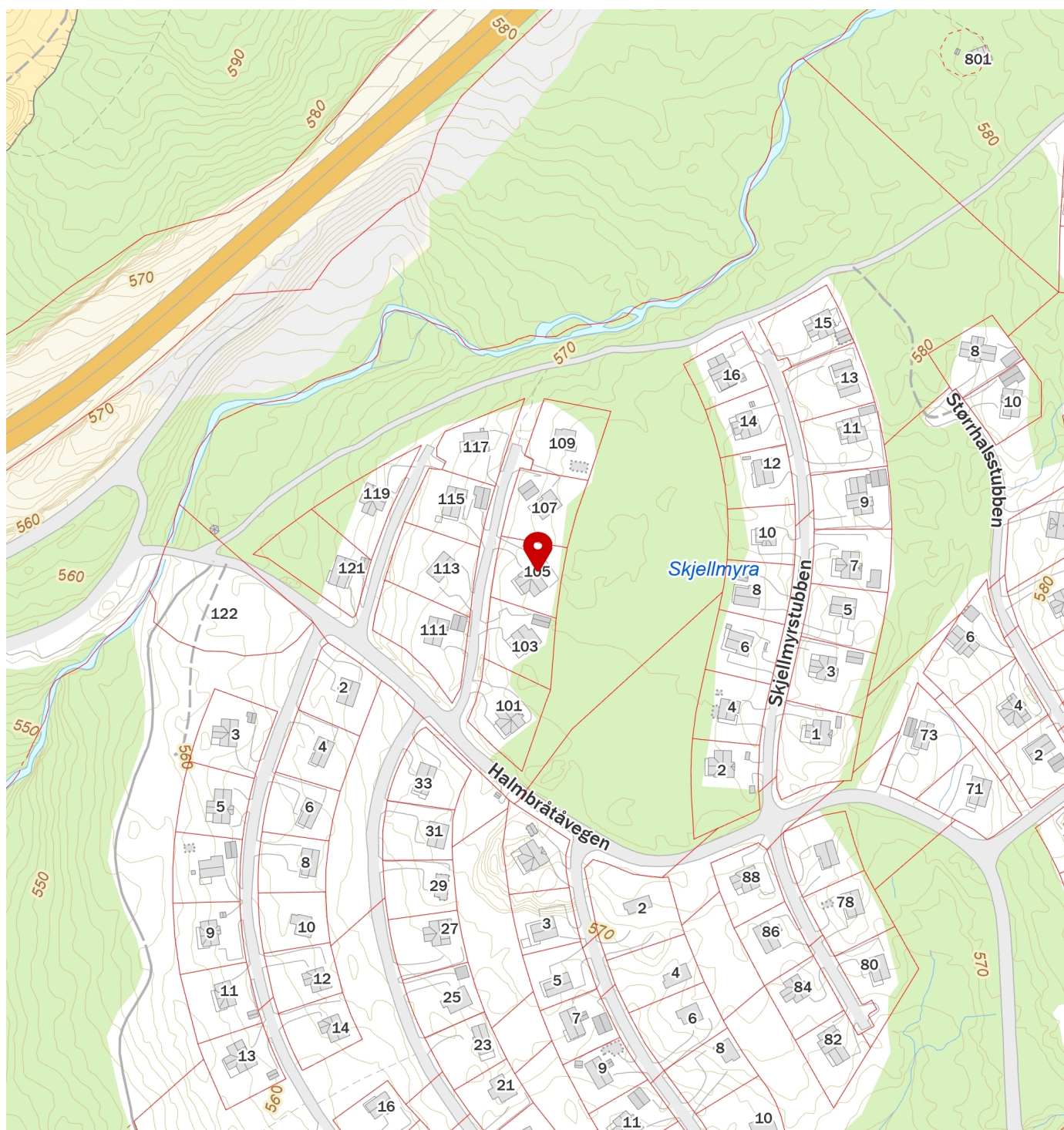
⚽ Moen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min	🚗 6.6 km
⚽ Trulserud nærmiljøanlegg Ballspill	9 min	🚗 7.9 km
🏊 MOVA Brandbu	12 min	🚗
🏊 EVO Gran	13 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Jaren Post i butikk	8 min	🚗 9.3 km
Rema 1000 Brandbu	10 min	🚗

Varer/Tjenester

🏠 Smietorget	13 min	🚗
🏠 Granstunet Kjøpesenter	13 min	🚗
🏠 Apotek 1 Brandbu	13 min	🚗
🏠 Apotek 1 Gran	13 min	🚗
🏠 Gran Vinmonopol	13 min	🚗



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3446-153/153, Halmbråtåvegen 105, 2770 JAREN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.02.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	3.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.8 km
Flomfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.05 km
Forurensset grunn	02.02.2026	Ikke funnet	3.6 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.9 km
Kvikkleire	02.02.2026	Ikke funnet	5.7 km
Skredfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	19.4 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	57.2 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.14 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket: 02.02.2026

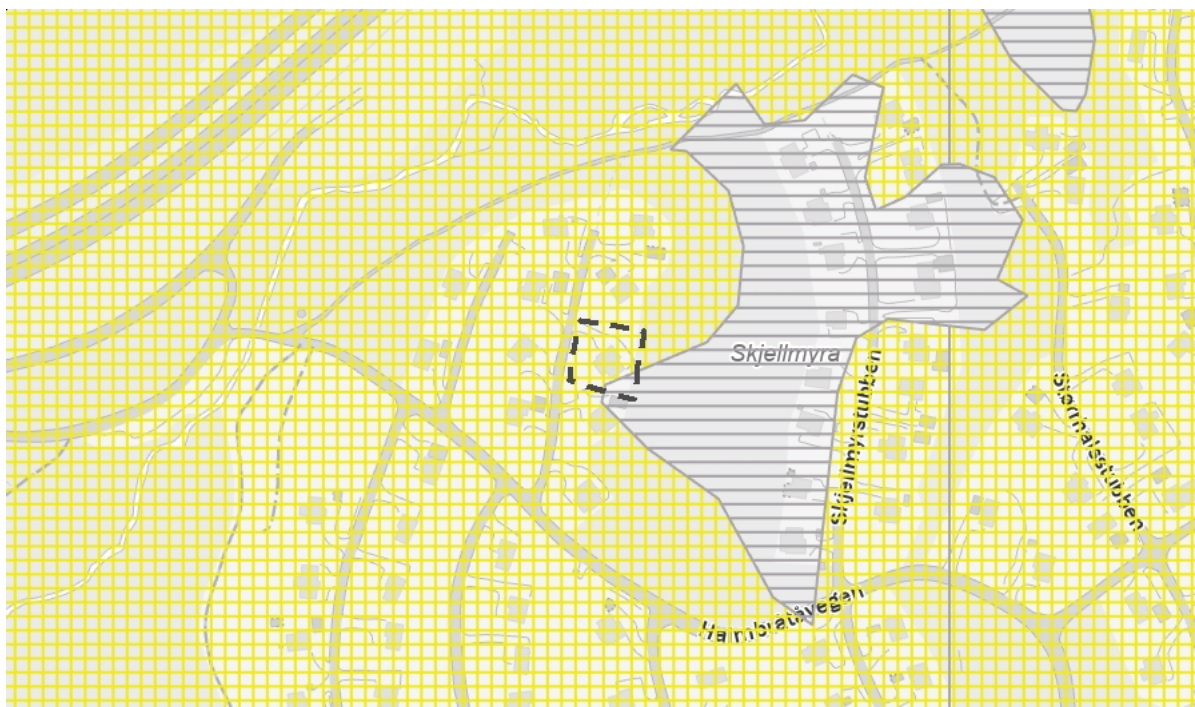
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	153	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Halmbråtåvegen 105, 2770 JAREN								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2022
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/1617/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20mai%202025%20(med%20riktig%20sidetall).pdf
Delarealer	Delareal 1 076 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2022
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	E-229
Navn	Hytteområde Lygna sør
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/655/E-229_Reguleringsbestemmelser%20hytteomr%c3%a5de%20Lygna%20s%c3%b8r.pdf
Delarealer	Delareal 1 072 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn F21
	Delareal 3 m ² Formål Friområde Feltnavn FO4



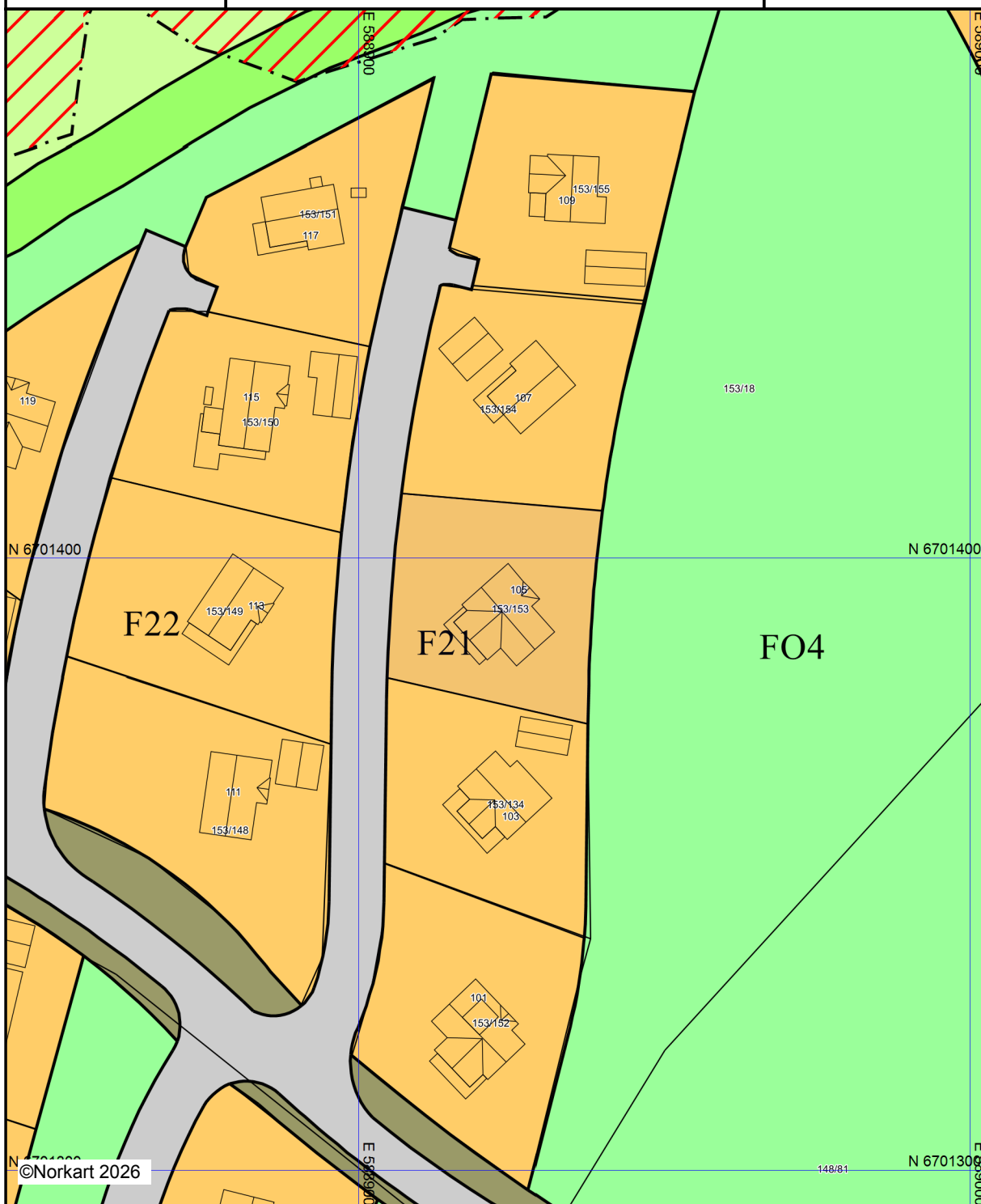
Gran kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 153/153
Adresse: Halmbråtåvegen 105
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SØB-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001				
Bebyggelse	1110				
Bebyggelse tilleggende småhusbebyggelse	1111				
Bebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112				
Bebyggelse lokalt bebyggelse	1113				
Gauserettigheter for bolig-fritidsbebyggelse	1119				
Fritidsbebyggelse	1120				
Fritidsbebyggelse tilleggende	1121				
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122				
Fritidsbebyggelse lokalt	1123				
Kontorhage	1124				
Sentrumformål	1130				
Kjøpesenter	1140				
Forretnings	1150				
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160				
Barnetage	1181				
Undervisning	1182				
Helsetjen	1183				
Kirkeløstreligionstjeneste	1184				
Forretningslokale	1185				
Administrasjon	1186				
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1189				
Fritid- og landskapsformål	1170				
Utsiktshytter	1171				
Forretningspark	1172				
Campingplass	1173				
Løypeplass	1174				
Råstufulling	1200				
Steinbruddmasserett	1201				
Næringsbebyggelse	1300				
Kontor	1310				
Kontor	1320				
Bebyggelse	1330				
Industri	1340				
Lager	1350				
Bebyggelse for vegvesen	1360				
Annen næring	1380				
Industri	1400				
Skianlegg	1410				
Skianlegg	1420				
Industri	1430				
Næringsbebyggelse	1440				
Golfbane	1450				
Motorsportanlegg	1460				
Skistadion	1470				
Andre utleieanlegg	1480				
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500				
Golfterminal	1501				
Golfbane	1502				
Energi	1510				
Fjernvarmeanlegg	1520				
Vindkraftanlegg	1530				
Vann- og avløpsanlegg	1540				
Vannforsyning	1541				
Avløpsanlegg	1542				
Rekreasjonsanlegg	1550				
Andre kommunaltekniske anlegg	1560				
Telekommunikasjonsanlegg	1570				
Småbånanlegg i sjø og vassdrag	1580				
Småbånanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	1581				
Uthavsutbedning	1589				
Andre særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590				
Bebyggelse	1600				
Løypeplass	1610				
Gledeplass	1620				
Parkeplasse	1630				
Annet utleieanlegg	1640				
Grav- og urnelund	1700				
Krematorium	1710				
Nærværende bygg og anlegg for grav- og urnelund	1720				
Kombinert bebyggelse og anleggformål	1800				
Boligformål	1801				
Boligformål	1802				
Boligformål	1803				
Boligformål	1804				
Formål	1810				
Formål	1811				
Formål	1812				
Formål	1813				
Formål	1814				
Formål	1824				
Formål	1825				
Formål	1826				
Formål	1831				
Formål	1900				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SØB-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)	2001				
Veg	2010				
Kjøring	2011				
Fortau	2012				
Torg	2013				
Gate	2014				
Gang-rykkeløp	2015				
Gang-rykkeløp	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veg	2018				
Annen veg	2019				
Bane (nærme angitt banelinje)	2020				
Trase for jernbane	2021				
Trase for sporveiforbindelse	2022				
Trase for tautane	2023				
Stasjonsformål	2024				
Stasjonsformål	2025				
Løypeplass	2026				
Teknisk bygg	2027				
Annen bygg	2028				
Annen bygg	2029				
Lufthavn	2030				
Lufthavn - landings-banane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - transportanlegg	2033				
Lufthavn - teknisk bygg	2034				
Havn	2040				
Kai	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Havneanlegg	2044				
Havneanlegg	2045				
Havneanlegg	2046				
Havneanlegg	2047				
Havneanlegg	2048				
Havneanlegg	2049				
Havneanlegg	2050				
Havneanlegg	2051				
Havneanlegg	2052				
Havneanlegg	2053				
Havneanlegg	2054				
Havneanlegg	2055				
Havneanlegg	2056				
Havneanlegg	2057				
Havneanlegg	2058				
Havneanlegg	2059				
Havneanlegg	2060				
Havneanlegg	2061				
Havneanlegg	2062				
Havneanlegg	2063				
Havneanlegg	2064				
Havneanlegg	2065				
Havneanlegg	2066				
Havneanlegg	2067				
Havneanlegg	2068				
Havneanlegg	2069				
Havneanlegg	2070				
Havneanlegg	2071				
Havneanlegg	2072				
Havneanlegg	2073				
Havneanlegg	2074				
Havneanlegg	2075				
Havneanlegg	2076				
Havneanlegg	2077				
Havneanlegg	2078				
Havneanlegg	2079				
Havneanlegg	2080				
Havneanlegg	2081				
Havneanlegg	2082				
Havneanlegg	2083				
Havneanlegg	2084				
Havneanlegg	2085				
Havneanlegg	2086				
Havneanlegg	2087				
Havneanlegg	2088				
Havneanlegg	2089				
Havneanlegg	2090				

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001				
Natur	3002				
Natur	3003				
Natur	3004				
Natur	3005				
Natur	3006				
Natur	3007				
Natur	3008				
Natur	3009				
Natur	3010				
Natur	3011				
Natur	3012				
Natur	3013				
Natur	3014				
Natur	3015				
Natur	3016				
Natur	3017				
Natur	3018				
Natur	3019				
Natur	3020				
Natur	3021				
Natur	3022				
Natur	3023				
Natur	3024				
Natur	3025				
Natur	3026				
Natur	3027				
Natur	3028				
Natur	3029				
Natur	3030				
Natur	3031				
Natur	3032				
Natur	3033				
Natur	3034				
Natur	3035				
Natur	3036				
Natur	3037				
Natur	3038				
Natur	3039				
Natur	3040				
Natur	3041				
Natur	3042				
Natur	3043				
Natur	3044				
Natur	3045				
Natur	3046				
Natur	3047				
Natur	3048				
Natur	3049				
Natur	3050				
Natur	3051				
Natur	3052				
Natur	3053				
Natur	3054				
Natur	3055				
Natur	3056				
Natur	3057				
Natur	3058				
Natur	3059				
Natur	3060				
Natur	3061				
Natur	3062				
Natur	3063				
Natur	3064				
Natur	3065				
Natur	3066				
Natur	3067				
Natur	3068				
Natur	3069				
Natur	3070				
Natur	3071				
Natur	3072				
Natur	3073				
Natur	3074				
Natur	3075				
Natur	3076				
Natur	3077				
Natur	3078				
Natur	3079				
Natur	3080				
Natur	3081				
Natur	3082				
Natur	3083				
Natur	3084				
Natur	3085				
Natur	3086				
Natur	3087				
Natur	3088				
Natur	3089				
Natur	3090				
Natur	3091				
Natur	3092				
Natur	3093				
Natur	3094				
Natur	3095				
Natur	3096				
Natur	3097				
Natur	3098				
Natur	3099				
Natur	3100				

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001				
Forsvaret	4002				
Forsvaret	4003				
Forsvaret	4004				
Forsvaret	4005				
Forsvaret	4006				
Forsvaret	4007				
Forsvaret	4008				
Forsvaret	4009				
Forsvaret	4010				
Forsvaret	4011				
Forsvaret	4012				
Forsvaret	4013				
Forsvaret	4014				
Forsvaret	4015				
Forsvaret	4016				
Forsvaret	4017				
Forsvaret	4018				
Forsvaret	4019				
Forsvaret	4020				
Forsvaret	4021				
Forsvaret	4022				
Forsvaret	4023				
Forsvaret	4024				
Forsvaret	4025				
Forsvaret	4026				
Forsvaret	4027				
Forsvaret	4028				
Forsvaret	4029				
Forsvaret	4030				
Forsvaret	4031				
Forsvaret	4032				
Forsvaret	4033				
Forsvaret	4034				
Forsvaret	4035				
Forsvaret	4036				
Forsvaret	4037				
Forsvaret	4038				
Forsvaret	4039				
Forsvaret	4040				
Forsvaret	4041				
Forsvaret	4042				
Forsvaret	4043				
Forsvaret	4044				
Forsvaret	4045				
Forsvaret	4046				
Forsvaret	4047				
Forsvaret	4048				
Forsvaret	4049				
Forsvaret	4050				
Forsvaret	4051				



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	153	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Halmbråtåvegen 105, 2770 JAREN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
5563210130	400	18.12.2025	Årsavlesning - stipulert	45

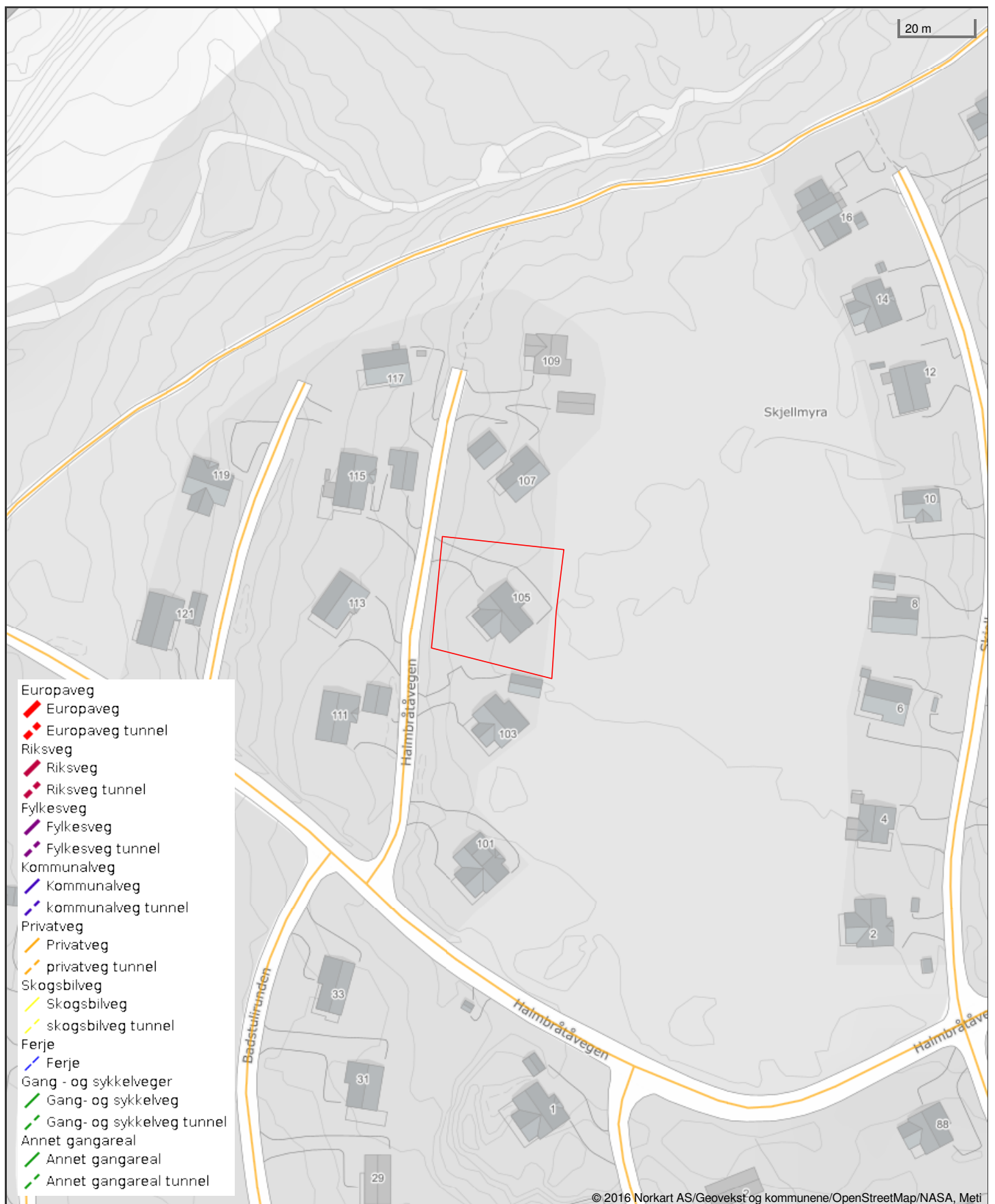
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3446 - 153/153//



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