



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelen



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no

Egenerklæring

Furuvegen 43, 2870 DOKKA

15 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Furuvegen 43

Postadresse

Furuvegen 43

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Hollund, Roald

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
- 2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall
1996
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Flislegging bad

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 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2018
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bytta alle vindu i 2018, og etterisolering (700) og oppattkledning av yttervegg i 2022
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Gjort selv
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.



6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Div småting som sikringer og kontakter på soverom

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TP elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt nye vannrør inn i huset

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikkje

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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 sjenanse 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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

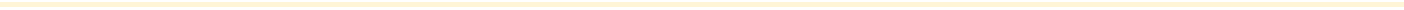
Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 57198795



Egenerklæringsskjema

Name

Roald Hollund

Date

2026-07-15

Identification



Roald Hollund



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

Kommune: 3448 Nordre Land
Eiendom: 3448/121/349/0/0

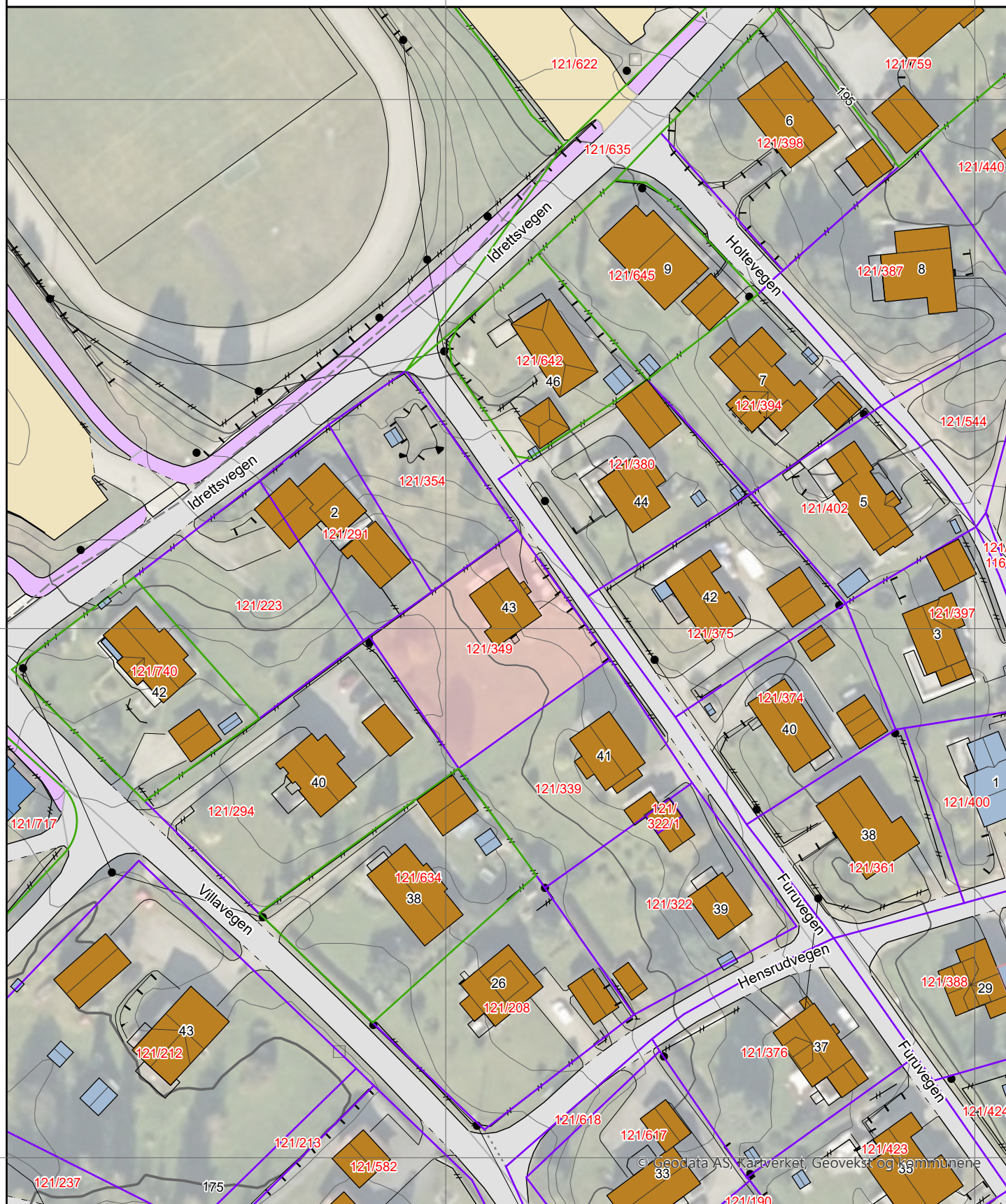
Eiendomsgrenser

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| Nøyaktig måling 3-11 cm | Omtvistet grense |
| Middels nøyaktig 12-31 cm | Vannkant |
| Mindre nøyaktig 32-100 cm | Vegkant |
| Lite nøyaktig 101-600 cm | Fiktiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet 601-5000 cm | Teigdelelinje |
| Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 15.7.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

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

Kommune: 3448 Nordre Land

Eiendom: 3448/121/349/0/0

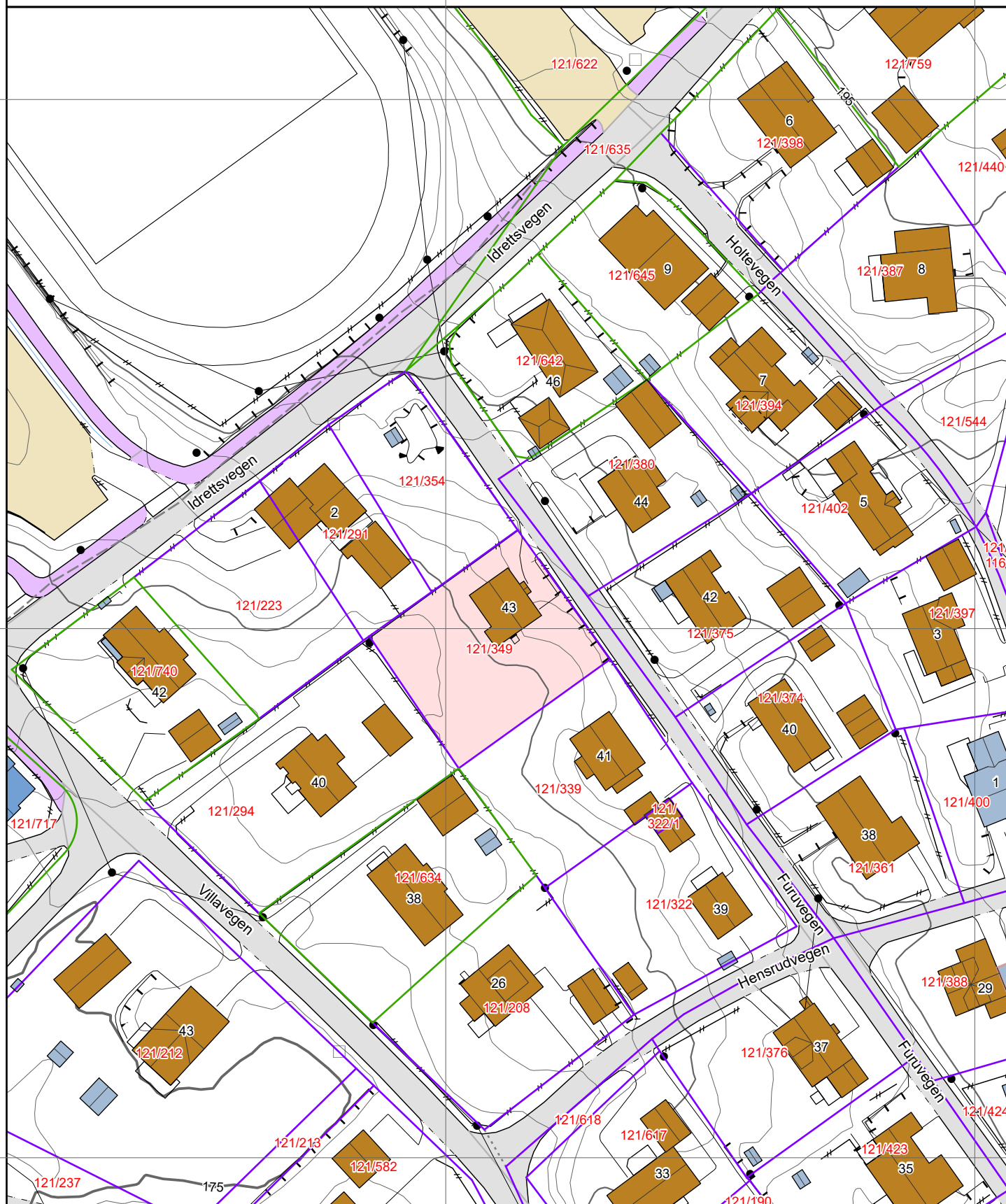
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | • • • Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 15.7.2026



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



Adresse

Furuvegen 43, 2870 DOKKA

Dato for energimerking

27.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-323980

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

157774727

Gårdsnummer

121

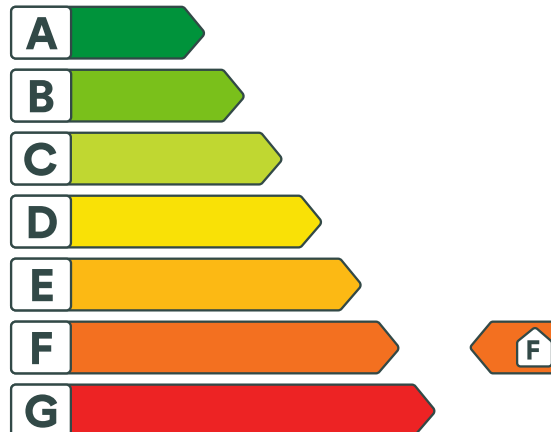
Bruksnummer

349

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

1940

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

196,0 m²

Oppvarmet bruksareal

121,0 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

359,17 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

450,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år

54 483 kWh



Furuvegen 43, 2870 DOKKA



Detaljering

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



Furuvegen 43, 2870 DOKKA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 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.

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: 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 27: 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.



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>



Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

Utskriftsdato: 15.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Land kommune

Kommunenr.	3448	Gårdsnr.	121	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furuvegen 43, 2870 DOKKA								

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
A Konto Vannavgift	1 608,75 kr
Innbetalt A-konto vann	-595,00 kr
Innbetalt A-konto kloakk	-700,00 kr
Vannavgift etter måler	2 805,00 kr
Fastgebyr vann	1 640,62 kr
Kloakkavgift etter måler	3 300,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	595,00 kr
140L Restavfall (std)	4 462,50 kr
A konto avløpsavgift i år	2 201,10 kr
Eiendomsskatt - bolig	2 252,00 kr
A Konto Kloakkavgift	2 392,50 kr
Fastgebyr avløp	1 991,88 kr
A konto vannavgift i år	1 480,05 kr
Fastavgift vann i år	1 509,38 kr
Fastavgift avløp i år	1 832,52 kr
Sum	26 776,30 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsavgift	0%	1	620.00	1/1	0 %	620,00 kr	310,00 kr
140L Restavfall (std)	25%	1	4875.00	1/1	0 %	4 875,00 kr	2 437,50 kr
Fastavgift vann i år	15%	1	3162.50	1/1	0 %	3 162,50 kr	1 581,25 kr
Fastavgift avløp i år	15%	1	3852.50	1/1	0 %	3 852,50 kr	1 926,25 kr
A konto avløpsavgift i år	15%	72	69.00	1/1	0 %	4 968,00 kr	2 484,00 kr
A konto vannavgift i år	15%	72	46.00	1/1	0 %	3 312,00 kr	1 656,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	938665	2.40	1/1	0 %	2 252,00 kr	1 126,00 kr
					Sum	23 042,00 kr	11 521,00 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 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.



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.

	Nordre Land kommune Kommunenr.: 3448 Postadresse: Postboks 173 Postnr./-sted: 2882 DOKKA Telefon: 61 11 60 00 Telefaks: 61 11 60 01 Email: postmottak@nordre-land.kommune.no Hjemmeside: http://www.nordre-land.kommune.no/	25.07.2026
--	--	------------

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 121	Bnr.: 349	Fnr.:	Snr.:
Adresse: Furuvegen 43, 2870 DOKKA			

1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

Eiendommen ligger der kommuneplanens arealdel (Fokusområde Dokka) er gjeldende og er avsatt til arealformål boligbebyggelse - nåværende.

Gjeldende planbestemmelser og retningslinjer er vedlagt sammen med et kartutsnitt av kommuneplanens arealdel.

Kommentarer

Området inngår i fremtidig områdereguleringsplan for Dokka øst (Bestemmelsesområde #3 Fokusområde Dokka). Dette planarbeidet vil kunne få betydning for eiendommen. Planarbeidet er imidlertid ikke startet opp enda. Se kap 4.7 i Fokusområde Dokka



NORDRE LAND
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2016-2027

Fokusområde Dokka

- beskrivelse og utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 5.4.2016 i sak 17/16

Innhold

1. Innledning.....	4
1.1 Hvorfor et eget fokusområde for Dokka?	4
1.1.1 Fokusområdet.....	4
1.1.2 Plankart, bestemmelser og retningslinjer og temakart.....	4
2. Mål.....	5
2.1 Hovedtemaer og målsettinger for fokusområde Dokka.....	5
3. Hovedtemaer i planen.....	7
3.1 Åpne arealer og grønnstruktur.....	7
3.1.1 Utfordringer – problemstillinger	7
3.1.2 Løsninger.....	7
3.1.3 Kart.....	9
3.2 Bevaring.....	9
3.2.1 Utfordringer – problemstillinger	9
3.2.2 Løsninger.....	9
3.2.3 Kart.....	10
3.3 Områderegulering	10
3.3.1 Utfordringer – problemstillinger	10
3.3.2 Løsninger.....	10
3.3.3 Kart.....	11
3.4 Massetak.....	11
3.4.1 Utfordringer – problemstillinger	11
3.4.2 Løsninger.....	11
3.5 Trafikk og parkering	12
3.5.1 Utfordringer – problemstillinger	12
3.5.2 Løsninger.....	12
3.6 Miljø og samfunnssikkerhet.....	13
3.6.1 Utfordringer – problemstillinger	13
3.6.2 Løsninger.....	14
3.6.3 Kart.....	14
3.7 Arealer til offentlig og privat tjenesteyting	15
3.7.1 Utfordringer – problemstillinger	15
3.7.2 Løsninger.....	15
3.8 Boligområder.....	16
3.8.1 Utfordringer – problemstillinger	16
3.8.2 Løsninger.....	17

3.9	Nærings- og handelsområder.....	18
3.9.1	Utfordringer – problemstillinger	18
3.9.2	Løsninger.....	19
4.	Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til fokusområde Dokka	24
4.1	Generelle bestemmelser	24
4.1.1	Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1).....	24
4.1.2	Byggeforbud langs vann- og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5) 25	
4.1.3	Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid (jf. PBL § 11-9 nr. 8)25	
4.2	Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser	26
4.2.1	Byggehøyder (jf. PBL § 11-9 nr. 5).....	26
4.2.2	Estetikk (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	27
4.3	Grønnstruktur	27
4.3.1	Grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 nr. 6).....	27
4.4	Bestemmelsesområde #4 – Dokka sentrum	28
4.4.1	Boligbebyggelse (jf. PBL § 11-7 nr. 1).....	28
4.4.2	Kombinert bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7 nr. 1).....	28
4.4.3	Offentlig og privat tjenesteyting.....	29
4.4.4	Andre typer anlegg	29
4.4.5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 11-7 nr. 2).....	29
4.4.6	Parkering (jf. PBL § 11-7 nr. 2)	29
4.5	Bestemmelsesområde #1 – Dokka vest	30
4.5.1	Næring.....	30
4.5.2	Kombinert formål forretning/næring.....	30
4.6	Bestemmelsesområde #2 – Landmoområdet	31
4.6.1	Boligbebyggelse	31
4.6.2	Kombinert bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7 nr. 1).....	31
4.6.3	Næringsarealer.....	31
4.6.4	Offentlig og privat tjenesteyting.....	31
4.7	Bestemmelsesområde #3 – Dokka øst.....	31
4.7.1	Boligbebyggelse	31
4.7.2	Idrettsanlegg.....	32
4.8	«Breskebyen» - hensynssone for bevaring av bygninger og kulturmiljø (jf. PBL §§ 11-8 bokstav c og 11-9 nr. 7)	32
5.	Vedlegg.....	33

1. Innledning

1.1 Hvorfor et eget fokusområde for Dokka?

Landsbyen Dokka er et kompakt og mangfoldig administrasjonssentrum. Landsbyen har hatt en god utvikling med hensyn til tilflytting, og trivselskvaliteter og servicetilbud. Landsbyen er et kommunesenter, og det er ønske om å utvikle dette videre og forsterke de fortrinn Landsbyen har. Det ligger et potensial i å synliggjøre og koble bedre sammen attraktive steder i sentrumsområdet.

Det er et mål at Landsbyen Dokka skal gi plass til ett bredt spekter av handel, boliger/leiligheter og næringsarealer samtidig som Landsbyens identitet ivaretas.

Sentrumsplanen skal gjøre det lettere å se sentrum som en helhet. Enkeltsaker blir ofte diskutert uten at det i tilstrekkelig grad blir sett i sammenheng med helheten. Hvordan de ulike prosjektene påvirker omgivelsene har ikke vært tilstrekkelig diskutert med offentlige og private aktører. Dette har igjen ført til konflikter og lang saksbehandlingstid.

Gjennom arbeidet med fokusområdet Dokka skal arealdelen gi tydelige rammer som vil gi innbyggerne næringsdrivende og de som vil bygge og investere i sentrum, større trygghet og forutsigbarhet. Sentrumsplanen skal gjennom tekstdelen gi et bidrag til forståelsen av de fysiske strukturene. Slik kan planarbeidet gi støtte til sentrumsutviklingen også utover det å være et juridisk styringsinstrument.

Figur 1: Utsnitt av plankart for fokusområde Dokka

(bilde)

1.1.1 Fokusområdet

Fokusområdet omfatter de sentrale delene av sentrum på begge sider av Dokka elva. Området omfatter både industriområdene, handelssenteret og boligområdene på Dokka.

1.1.2 Plankart, bestemmelser og retningslinjer og temakart

Plankartet og tematiske kartutsnitt er sammen med bestemmelsene juridisk bindende. Plankartet fastsetter arealbruken i sentrum. Arealkategoriene er noe grove, mens bestemmelsene er mer detaljerte. Bestemmelsene i dette dokumentet utfyller bestemmelsene gitt arealdelen for øvrig. Bestemmelsene er utdypet med retningslinjer. Disse er ikke juridisk bindende, men til bruk ved saksbehandling og vurdering av prosjekt og planer.

I tillegg til plankartet er det utarbeidet temakart for bevegelseslinjer, grønne arealer og bygningsvern. Dette er retningsgivende temakart som skal brukes ved saksbehandling.

2. Mål

Overordnede mål for planleggingen innenfor fokusområde Dokka:

- Videreutvikle Landsbyen Dokka som et levende sentrum, med boliger, handel, arbeidsplasser og kulturopplevelser.
- Tilby varierte bomuligheter, med både sentrumsnære boliger og muligheter for å bo i grendene.
- Satse videre på omdømmebygging og profileringen av Nordre Land kommune og Landsbyen Dokka.

2.1 Hovedtemaer og målsettinger for fokusområde Dokka

Innenfor fokusområde Dokka behandles følgende hovedtema og målsettinger:

Åpne arealer og grønnstruktur

Nordre Land kommune vil sikre og utvikle åpne arealer og grønne områder som arenaer for opphold, rekreasjon, aktivitet og møteplass.

Nærfriluftslivet har stor betydning for folkehelsen, og det er viktig med nærfriluftsområder i kort avstand (som nås til fots eller med sykkel) til der folk bor og oppholder seg. I forbindelse med boligområder og institusjoner som skoler, barnehager, aldershjem osv. er det viktig å sikre god tilgjengelighet til grøntområder i nærheten.

Bevaring

Landsbyen Dokka skal framstå som en Landsby der kultur og kulturhistorie har en tydelig plass.

Områderegulering

Gjennom kommuneplanens arealdel skal det anbefales en inndeling av fokusområdet i områdereguleringsplanområder og vise hovedtrekkene i arealdisponeringen i nye planer.

Massetak

Statusen for massetakene i Dokka skal avklares og fremtidig bruk vurderes. Det må settes frister for ferdigstillelse.

Trafikk og parkering

Skape gode og ryddige trafikkforhold for alle typer trafikanter.

Arealer til offentlige formål

Sikre at det er tilgjengelige arealer til offentlige formål i Dokka-området.

Miljø og samfunnssikkerhet

Skape et trygt tettsted og utvikla gode nærmiljø.

Boligområder

Det ønskes å kunne tilby et bredt spekter av bomuligheter i Dokka. Både tomter til eneboliger, sentrumsnære leiligheter / tomannsboliger og leiligheter i sentrum.

Næringsområder inkludert handel og service

Planverket må sikre at kommunen har tilgjengelige næringsarealer, slik at nyetablerere og eksisterende bedrifter som ønsker å utvide har god muligheter for det.

Nordre Land skal ha oppdaterte og fremtidsrettede kommuneplaner hvor det er satt av arealer til alle typer næringsformål

Planen skal avklare forholdet til lokalisering av detaljhandel og storhandel. Planen skal ivareta Storgata som handelssentrum, Landsbypreg samtidig som det tilrettelegges for utvikling/ modernisering.

3. Hovedtemaer i planen

3.1 Åpne arealer og grønnstruktur

3.1.1 Utfordringer – problemstillinger

Hvordan sikre attraktive områder med ulike tilbud samtidig som en legger til rette for vekst og fortetting?

Nærfriluftslivet har stor betydning for folkehelsen, og det er viktig å tilrettelegge nærfriluftsområder i kort avstand (som nås til fots eller med sykkel) til der folk bor og oppholder seg. I forbindelse med boligområder og institusjoner som skoler, barnehager, aldershjem osv. er det viktig å sikre god tilgjengelighet til grøntområder i nærheten. Mange av turvegene og grøntdragene i fokusområdet Dokka er usammenhengende og mangler sammenkoblinger.

Det er et generelt mål i kommunen å sikre dyrket mark mot utbygging. Samtidig ligger det arealer med dyrket mark innenfor fokusområdet Dokka som vil være naturlige som en utvidelse av bebyggelsen.

3.1.2 Løsninger

Det er etablert en klatrepark – «Landsbyskogen» i området sør for Grandgard mot Østsinni. Området ligger gunstig til som nærturområde for blant annet skoler og barnehage. Det er få/ingen tilsvarende tilbud om opparbeidede friområder i kommunen. Området legges inn i arealdelen som grønnstruktur (GF3 og GF4). Videre utvikling av tilbudet skal innarbeides i områdereguleringsplan for Landmo-området (bestemmelsesområde #2) slik at hensynene til kulturminner, kulturlandskap og biologisk mangfold ivaretas. Det må også finnes gode løsninger for intern gangtrafikk, søppelhåndtering samt logistikk.

Det er vist gangforbindelser fra Dokka sentrum, via Døhlsholmen og til Dokka Camping (V1). Døhlsholmen (GP1) skal utvikles til å inneha en funksjon som nærturområde i Dokka.

Gjennom områdereguleringsplan for Dokka sentrum (bestemmelsesområde #4) skal det foretas en detaljering av arealbruken der det skilles mellom friområde og mer opparbeidet parkområde. Noen områder kan ha høy opparbeidingskvalitet; med for eksempel lekeapparater, balløkke, benker, belysning og mindre bygninger. Det er viktig å sonedele mellom støyende og stille aktiviteter.

En mulig forlengelse av Folkestien ut på Døhlsholmen og videre mot Brovold er vist i plankartet, og vil bli enklere ved etablering av bruene til Døhlsholmen.

Strekningen fra stasjonsområdet/ «Kulturstasjonen» via Meierigata og Bedehuset til Lands Museum utvikles som en kulturakse. Denne aksen ligger midt i kvadraturen på Dokka og den inneholder flere bygninger av kulturhistorisk verdi.

Det er ønskelig å knytte Lands Museum nærmere sammen med Dokka sentrum og den nye kulturaksen. Det vil kunne åpne seg muligheter for å løse dette gjennom omstruktureringen av arealene bak Bondlid og ved flytting av skysstasjonen. Videre detaljer avklares i arbeidet med områdereguleringsplan for Dokka sentrum (bestemmelsesområde #4).

Ved behandling av reguleringsplan for Fagertun ble det tatt i bruk et lekeområde til boligformål. Arealet skulle erstattes gjennom reguleringsplan for Dokka kulturstasjon. I arealdelen er erstatningsarealet innlemmet i et større parkområde (GP6) som planlegges i stasjonsområdet. Endelig avgrensing og plassering avklares i arbeidet med områdereguleringsplan.

Gjennom en omlegging av vegen på baksida av Sentrumsbygg åpnes det opp for å utvikle området inn mot Kinoen mer parkmessig slik at dette kan henge sammen med Fløterparken og gi en god adkomst for gående. Fløterparken foreslås utvidet på bekostning av parkeringsplasser for å tilrettelegge for et nytt og funksjonelt torg på Dokka.

Nordre Land idrettslag har fremmet innspill om utvidelse av Smeby idrettsanlegg (I1) med en hoppbakke K50, en ny alpin nedfart, utvidet parkeringsareal og tre fullfinansierte nærmiljøanlegg, som består av grusbane med en skiløype/ bmx-løype rundt, og tilhørende lysanlegg. Grusbanen skal brukes til trening vinterstid og om våren frem til gressbanen er åpnet. Den nye skiløypetraseen vil gi lysløypa en naturlig avslutning, og vil minske konflikten mellom langrenn og skihopping i de to største hoppbakkene.

En utvidelse av idrettsanlegget i Smeby vil i seg selv være positivt ved å tilrettelegge for fysisk aktivitet, men områdets egnethet bør ses i sammenheng med øvrige rekreasjonsområder på Dokka. Det aktuelle skogområdet i Smeby (GF2) er også ideelt som er rekreasjonsområde for friluftsliv, fri lek og opplevelser i naturen. Behovet for arealer til et tilrettelagt idrettsanlegg/nærmiljøanlegg, fortrinnsvis til organisert aktivitet, bør vurderes opp mot behovet for et friområde med enkel tilrettelegging, og fortrinnsvis for uorganisert aktivitet. Det er også utfordringer knyttet til økt trafikk og parkering for et større idrettsanlegg.

Vurdering av behov og konflikter

Når det gjelder ballbaner for organisert aktivitet, er det tre anlegg på Dokka i dag: Brovold stadion, Dokka stadion og Smeby idrettsanlegg. Det finnes tre større ballsletter for egenorganisert aktivitet (Tonlia, Øygardsjordet og i skoleområdet). Videre finnes det en del mindre ballsletter og lekeområder som preges av dårlig vedlikehold. I skoleområdet er det et nytt nærmiljøanlegg i form av en ballbinge.

To større skogområder som egner seg som lekeområder ligger i gangavstand fra skoler og barnehage. Dette er Prestegardsskogen ("Trollskogen") som ligger nordvest for Landmovegen, og Smebyskogen (GF2). Prestegardsskogen består av naturlig skog som er forholdsvis tett og mørk med mange gjemmedsteder, mens skogen i Smeby er tynnet ut, slik at området er åpent og lyst, og snøen blir tidlig borte her om våren. De høgvokste furustammene vil f. eks være ideelle som utgangspunkt for opparbeiding av en hinderløype. Prestegardsskogen og Smebyskogen representerer lekeområder med svært ulike kvaliteter, som til sammen gir muligheter for varierte aktiviteter i skog. Beliggenhet i forhold til skoleområdet gjør at områdene kan benyttes i skolesammenheng, eller f. eks av en speiderforening eller 4H-klubb, dersom noen ønsker å etablere et slikt tilbud på Dokka.

Konklusjon

Skogen i Smeby (GF2) bør ikke bygges ned til idrettsformål, men være et alternativ til lekeområdet i Prestegardsskogen. Foreslått ny alpinbakke kommer i seg selv i liten konflikt med lekeområdet, men ved å legge inn traseen vil man ta et innhugg i skogen, noe som på

sikt kan legge press på å bygge ned hele skogområdet. Idrettsanlegget har i dag en klar avgrensning mot øst. Skogområdet øst for idrettsanlegget avsettes i arealdelen til friområde. I friområdet skal skogen skjøttes for å holde området lyst og åpent. Enkel tilrettelegging som opparbeiding av hinderløype, klatretau og lignende kan bidra til å gjøre området mer attraktivt.

Gjennom en reguleringsplanprosess for hele området i Smeby åpnes det opp for å se på detaljert avgrensning mellom idrettsformål (I1) og friområde (GF2 og GF9).

3.1.3 Kart

Temakart over grøntstrukturer i Dokka er vedlagt planen (vedlegg 2).

3.2 Bevaring

3.2.1 Utfordringer – problemstillinger

Det er en utfordring å identifisere Landsbyens særpreg og finne rett nivå på bevaring kontra utvikling.

Den eldste delen av Dokka sentrum er «Breskebyen» - den opprinnelige stasjonsbyen, preget av en stram gatestruktur med kvartaler og flere bygninger som er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan. I tillegg er det flere bakgårder med mindre uthus som sammen med hovedbygningen utgjør et samlet miljø som bør bevares med bakgrunn i Dokkas identitet, og som er en viktig del av landsbypreget.

Vedlikehold og videre stedsutvikling av sentrum, inkludert «Dokka Kulturstasjon» (det gamle stasjonsområdet) er et av tiltakene i *Strategisk nærings- og utviklingsplan for Nordre Land kommune (2014 – 2017)*.

Aktivitet og næringsvirksomhet er en forutsetning for et levende sentrum. Derfor er det behov for at det i størst mulig grad legges til rette for at nødvendige bygningstekniske løsninger kan forenes på en god måte med bygningsvern hensyn.

3.2.2 Løsninger

Det er gjennomført en registrering av bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer innenfor fokusområdet av bygningsvern rådgiver ved Lands Museum. Bygningene er delt inn i kategorier etter bevaringsverdi, som vist på vedlagt bygningsvern registrering og temakart (vedlegg 1a og b).

Kategori 1

- Bygninger og bygningsmiljøer med størst bevaringsverdi.

Kategori 2

- Bygninger og bygningsmiljøer som er identitetsskapende og som sier noe om Dokkas historie.

Registreringskart for bygningsvern (vedlegg 1b) kan legges til grunn ved planarbeidet som skal gjøres i områderegeringsplanene.

Det innarbeides egne bestemmelser i områdereguleringsplanene i forhold til hvordan bygningsvern skal ivaretas gjennom saksbehandling

«Breskebyen» - "der mennesket, nærhet og intimitet, hager, kultur, historie, småvarehandel og boliger er i fokus - med gode ganglinjer og turveier, gode møteplasser, enhetlig materialer og bygningsvolumer, hvor intakte bygningsstrukturer bevares"

Et kjerneområde i Dokka Sentrum «Breskebyen» markeres som en hensynssone med egne retningslinjer. Dette er den delen av sentrum med størst tetthet av bevaringsverdige bygg og bygningsmiljøer. Typisk bebyggelse i sonen er forretning i 1 etg, bolig i 2 etasje, samt en hage med et verksted.

Fokus innenfor denne sonen vil være; mennesket, nærhet og intimitet, hager, kultur, historie, småvarehandel og boliger. Gode ganglinjer og turveier, gode møteplasser, enhetlig materialer og bygningsvolumer, hvor intakte bygningsstrukturer bevares.

Utenfor «Breskebyen» åpnes det opp for parkeringsarealer og større bygningsvolumer. Samtidig er det viktig at restaureringer og nybygg tilpasses bygningsmiljøet de er en del av.

Soneinndeling for varehandel har som formål å beholde detaljhandel i sentrum og unngå etablering av kjøpesenter/ varehandel utenfor som trekker aktivitet ut fra sentrum.

Gjennom et arbeid med reguleringsplan for Dokka sentrum skal det lages en designmanual for utforming av byområder med fokus på fasader, møblering, skilting, belegning med videre, med fokus på å ivareta særpreget i sentrum.

3.2.3 Kart

Temakart med bygningsvernregistreringer er vedlagt (vedlegg 1b).

3.3 Områderegulering

3.3.1 Utfordringer – problemstillinger

I fokusområdet er det et stort antall mindre reguleringsplaner. Disse har ulike alder og dermed varierende kvalitet og detaljeringsgrad. Det er et mål å erstatte/ samordne disse i større områdereguleringsplaner der bestemmelser samordnes.

3.3.2 Løsninger

De sentrumsnære delene av Dokka kan deles inn i 4 områder ut fra verdier som identitet, bosetting, handelsaktivitet/-potensial, næringsområde og tjenestefunksjoner. Områdene vises i kartet som bestemmelsesområder med særskilte plankrav.

Dokka vest (#1)

Hovedfokus: Næringsområder

Landmo-området (#2)

Hovedfokus: Bolig og offentlige formål

Dokka Øst (#3)

Hovedfokus: Skole og boligområder

Dokka sentrum (#4)

Hovedfokus: Sentrumsutvikling: forretninger, leiligheter, torg, grøntområder, trafikkarealer. Den indre kjernen av sentrum «Breskebyen» ligger en hensynssone med retningslinjer for å ivareta bevaringsverdige bygg og bygningsmiljøer.

3.3.3 Kart

Se vedlagt kart med oversikt over bestemmelsesområdene i Dokka (vedlegg 3).

3.4 Massetak

3.4.1 Utfordringer – problemstillinger

Innenfor fokusområde Dokka er tre massetak i bruk.

Dokken grustak

Hovedmengden av grus er tatt ut. Det er avvik mellom uttaket og eksisterende reguleringsplan. Etterbruken av området er næringsformål i henhold til eksisterende reguleringsplan.

Gjefle grustak

Uttaket av grus er på det nærmeste avsluttet i henhold til eksisterende reguleringsplan. Etterbruken i eksisterende plan er boligformål.

Snertinn/ Jettestuen grustak

Her gjenstår det endel masse. Disse massene kan ikke tas i bruk før Gjefle grustak er ferdigstilt (rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan for Snertinn/Jettestuen grustak). Arealet kan disponeres til andre formål når uttaket er ferdig.

Som en ser av denne statusen er utfordringen å få avsluttet massetakene og tatt i bruk disse til andre formål.

3.4.2 Løsninger

Dokken grustak

Massetaket bør kunne avsluttes/ tas i bruk til annet formål i løpet av 1-3 år. Arealet skal inngå i ny områdereguleringsplan for Dokka vest (bestemmelsesområde #1) og vurderes lagt ut til næringsformål (B- og C-områder). Etterbruken i eksisterende reguleringsplan foreslås derfor videreført i arealdelen.

Gjefle grustak (N1)

Etterbruken av området foreslås endret fra boligformål til næringsformål (C-område). Behovet for terrasser i terrenget blir dermed mindre og det kan tas ut mere grus før grustaket avsluttes. Dette må skje gjennom en revisjon av reguleringsplanen for Gjefle grustak eventuelt områdereguleringsplan (bestemmelsesområde #2).

Snertinn/ Jettestuen grustak

Gjenstående masse tas ut i løpet av en 10-15 års periode. Arealet skal inngå i ny områdereguleringsplan for Landmo-området (bestemmelsesområde #2) og legges ut til boligområder/ flermannsboliger når masseuttaket er ferdigstilt. Siden tidshorisonten på

ferdigstillingen er usikker vil området i plankartet vises med arealformålet område for råstoffutvinning.

3.5 Trafikk og parkering

3.5.1 Utfordringer – problemstillinger

Det er allerede betydelige arealer på Dokka som er avsatt til parkeringsområder. Det er behov for strukturering for å utnytte disse arealene bedre.

Skysstasjon og skolebussparkering er lokalisert i to ulike områder på Dokka. Dette medfører mye busstrafikk i sentrum og gir en dårlig arealutnyttelse. Arealet til skysstasjon langs Parkgata begrenser i tillegg utviklingsmulighetene for arealene mellom COOP og stasjonsområdet.

I forhold til veger kan en ved mindre omlegginger av vegtraseer frigjøre arealer til handel i sentrum av Dokka.

I henhold til den foreslåtte soneinndelingen på Dokka er det et ønske om minst mulig biltrafikk i «Breskebyen» sør for Storgata. Det må derfor tilrettelegges for parkering i randområdene og storvarehandel må fortrinnsvis lokaliseres utenfor.

Valdresbanens banelegeme og stasjonsområdet på Dokka er et sentralt utviklingsområde for Dokka sentrum. Tømmerterminalen på Dokka var på 80-tallet Norges største og var svært viktig for skogbruket i Land og Valdres. Etter nedleggingen i 1999 har banelegemet forfalt og det må til betydelige investeringer hvis dette skal kunne tas i bruk igjen. Samtidig er transportbehovene for tømmer og annet gods i stadig endring, og behovet for å kunne transportere gods over lange avstander blir heller større. Når distriktet samtidig sliter med dårlig standard på hovedvegnettet, ville det å på nytt ta Valdresbanen i bruk for godstransport vært gunstig både for økonomien i skogbruket og for annen industri.

Jernbaneverket har igangsatt en utredning av fremtiden for Valdresbanen. Denne forventes ferdig i 2015/ 2016.

Nordre Land kommune vurderer det som lite hensiktsmessig at en tømmerterminal skal ligge i Dokka sentrum i fremtiden. Kommunen vil derfor planlegge annen bruk av arealene i stasjonsområdet, men banelegemet og dets nærområde avsettes til jernbaneformål frem til Valdresbanens fremtid er avklart og arealene eventuelt kan frigis til annen bruk.

3.5.2 Løsninger

Soneinndeling av Fokusområde Dokka er omtalt tidligere.

Vegen bak Sentrumsbygg legges om (V3). Parkeringsplassene i området kan etter omleggingen omstruktureres og en kan få utnyttet arealene bedre samt få parkeringsplassene nærmere handelssentrum. Det foreslås å flytte Stasjonsvegen (V2) slik at den får en enklere utforming og frigjør areal som kan utnyttes til handelsvirksomhet.

Trasè for gang- og sykkelveg fra Sollisvingen til Dokka sentrum (GS2) og for fortau langs Landmovegen fra Gamlevegen til Nedre Smebyveg (GS1) er vist som framtidige gang-/sykkelveglinjer i planen. Arbeidet med reguleringsplan for fortau langs Landmovegen er

startet opp og vil sannsynligvis bli vedtatt i 2015. I tillegg skal det gjøres nærmere vurderinger av trafiksikkerhetsforholdene på de viktigste gangforbindelsene (som er vist i grønnstrukturkartet) i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

Skysstasjonen foreslås samlokalisert med skolebussparkeringen bak Bondlid (BUSS). Slik kan arealer langs Parkgata frigjøres og en reduserer interntransport med buss i sentrum. Det gis mulighet for en utvidelse av næringsarealene ved COOP (BFK4) og en torgløsning ved Fløyterparken (S8). Samlokaliseringen bak Bondlid vil kreve en omstrukturering av parkering og vegarealene i området ved reguleringsplan for området.

Gangforbindelser/ bruer (V1) over til Døhlsholmen er omtalt under grønnstruktur.

3.6 Miljø og samfunnssikkerhet

3.6.1 utfordringer – problemstillinger

Energibruk - fjernvarme

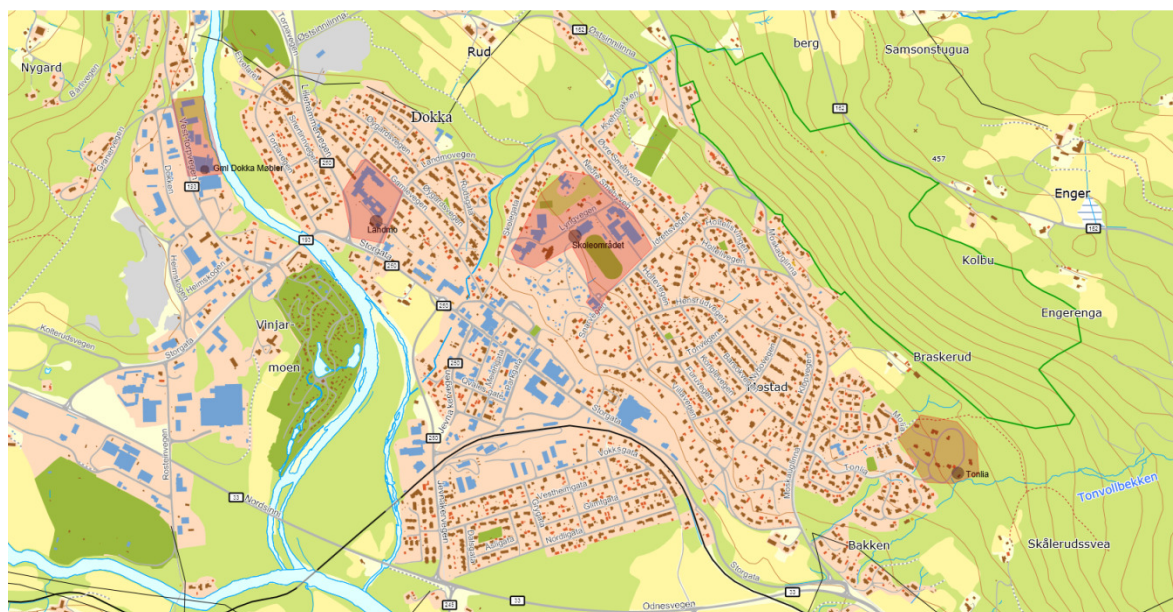
På Dokka er det flere større bioenergianlegg. Et anlegg ved Dokkahallen, i skoleområdet, som forsyner barneskolen, ungdomsskolen og Dokka videregående skole, Dokkahallen, Furulund barnehage og Lands Museum.

I Dokka vest er kommunen eier av et eldre bioenergianlegg ved tidligere Dokka Møbler. Anlegget forsyner industrilokalene, brann- og driftsstasjon samt driftstasjon/ lager for VOKKS.

Ved Landmo er det et relativt nytt anlegg som forsyner Landmo omsorgs- og rehabiliteringssenter. Dette anlegget har stor kapasitet.

Nyeste del av Tonlia boligfelt er tilknyttet eget flisfyringsanlegg.

Figur 2: Kartet viser beliggenhet og dagens dekningsområde for biovarmeanleggene.



Flom i elver og bekker

Ut fra temakart over bekker/elver i Dokkaområdet med buffersoner ser en at det er eksisterende bebyggelse som kan være utsatt for flom. Ut fra dette er det gjennomført flomutredninger i Kvernsvebekken/ Gurihusbekken og Tonvoldbekken. Det bør også gjennomføres utredning av bekken som krysser Bårlivegen, hvor det har vært flomhendelser.

Flomutredninger for 200-års flom i Dokka elva er mottatt fra NVE og er implementert i tematisk plankart 1 for flom.

Støy

Det er utfordringer knyttet til støy i forbindelse med motorsportbanen på Vinjarmoen samt i forbindelse med arrangementer på Dokka Camping. Begge områdene er støyutredet.

I planarbeidet med områdereguleringsplan for Dokka vest skal det gjøres ytterligere vurderinger av utfordringer knyttet til støy fra Vinjarmoen flerbruksanlegg.

3.6.2 Løsninger

Energibruk - fjernvarme

Det bør utredes mulighetene for et større fjernvarmenett i området Dokka Vest med utgangspunkt i anlegget ved tidligere Dokka Møbler. Dette skal gjøres i forbindelse med områdereguleringsplan for dette området.

Anlegget ved Landmo har stor uutnyttet kapasitet. Fortettinger og nye bygg i sentrumsområdet bør kunne utløse en utbygging av fjernvarmeutbygging i Dokka sentrum. Områdereguleringsplan for Dokka sentrum skal utrede nærmere mulighetene for å tilknytte en større del av sentrum til fjernvarmeanlegget.

Flom

Foreløpige resultater fra flomutredningen i Kvernsvebekken/Guribekken viser at det må gjennomføres flomforebyggende tiltak i området. Noen tiltak er utført i forbindelse med bebyggelsen i Rudsgata. Tonvollbekken og bekk i Bårli må utredes med tanke på flom. Byggetiltak i disse områdene må ta hensyn til flomutfordringene. Tiltak som kommer frem i disse utredningene må inn i kommunens handlingsplan over forebyggende ROS-tiltak.

Støy

Støysoner for Vinjarmoen motorsportbane og Dokka Camping vises som hensynssone i eget tematisk plankart for støy. Det legges ikke opp til ny boligbebyggelse innenfor støysonene til Vinjarmoen motorsportbane eller Dokka Camping.

Vegtrafikkstøy fra fylkesveg 250 i forhold til fremtidig utbygging ved Landmo må kartlegges nærmere gjennom reguleringsplanarbeidet for dette området.

3.6.3 Kart

Tematisk plankart 1 for flom viser hensynssoner for flom. Tematisk plankart 2 for støy viser hensynssoner for støy.

3.7 Arealer til offentlig og privat tjenesteyting

3.7.1 Utfordringer – problemstillinger

Nordre Land kommune har i dag 92 institusjonsplasser på Landmo omsorgs- og rehabiliteringssenter. På Korsvold omsorgssenter (Torpa, Elverom) er det 20 omsorgsboliger hvor beboerne får hjemmetjenester, samt 4 tidsbegrensede plasser. Dette er sannsynligvis tilstrekkelig for de kommende 5 -10 år, men med den store eldrebølgen i vente rundt 2020-2030 er det grunn til å vurdere utvidelse av Landmo omsorg- og rehabiliteringssenter om noen år, avhengig av press på de ulike tjenestene.

Korsvold omsorgssenter bør bestå som i dag. Nordre Land kommune vil ha behov for minst 20 omsorgsboliger for personer som har et funksjonsnivå som ligger mellom det som er forenelig med å bo hjemme og inneha en institusjonsplass. De 4 tidsbegrensede plassene tenkes brukt til mennesker som trenger kortere opphold (f. eks. avlastningsopphold) og som ikke krever omfattende faglig oppfølging.

Det er i tillegg et behov for ulike typer omsorgsboliger. Ved å bygge sentrumsnære boliger får leietakerne større tilgang på servicetilbud, forretninger og kulturliv, samtidig som tjenesteapparatet kan utføre omsorgsarbeid på en rasjonell måte.

3.7.2 Løsninger

Området rundt Landmo omsorgs- og rehabiliteringssenter (O1)

Arealene foreslås lagt ut til offentlig formål. Arealet er stort og bør kunne dekke behovet for et tilbud der en kan dra nytte av nærheten til eksisterende tilbud. Arealet omfatter også arealer som i dag er i bruk til boliger/leiligheter.

Området ved gamle Dokka bruk (O2)

Området der blant annet Maxbo Dokka og Dokka Bilco er lokalisert i dag, foreslås i fremtiden lagt ut til offentlig eller privat tjenesteyting. Dette er et areal som er sentrumsnært og på samme høydenivå som sentrum og vil være godt egnet til leiligheter for eldre med spesielle behov. En slik fremtidig endret arealbruk forutsetter at en finner gode alternativer for de bedriftene som er lokalisert i dette området i dag.

Skråningen ved Lands museum (O3)

Det videreføres et areal for å kunne videreutvikle en løsning for å knytte Lands museum tettere til Dokka sentrum. I tillegg åpnes det opp for at tilgrensende bolig (O3) kan tas inn i museumsarealet.

Kulturstasjonen (O4)

Det er ønsket om å utnytte dette området til kulturelle arrangementer og virksomheter. Dette forutsetter en avklaring i forhold til Valdresbanen om dens fremtid. I tillegg må prosjektet samordnes med bygningsvernmyndigheten i forhold til å ta vare på byggenes «sjel» samtidig som de må være funksjonelle i forhold til ny bruk.

Id	Nye områder til offentlig og privat	Antall	Utbygger	Status
----	-------------------------------------	--------	----------	--------

	tjenesteyting	daa		
O1	Landmo – utvidelse	28,5	Kommunen	Krav om regulering. Innarb. i områdereg.plan for Landmoområdet
O2	Dokka bruk (Maxbo, Bilco)	11,9	Kommunen/ Privat	Krav om regulering. Innarb. i områdereg.plan for Dokka Sentrum
O3	Tannlegebakken	4,3	Kommunen/ Privat	Krav om regulering. Innarb. i områdereg.plan for Dokka Sentrum
O4	Kulturstasjon	5,4	Kommunen	Krav om regulering. Innarb. i områdereg.plan for Dokka sentrum

Tabell 1: Oversikt over nye områder til offentlig/privat tjenesteyting.

3.8 Boligområder

3.8.1 utfordringer – problemstillinger

Boligutredning for Oppland, utarbeidet av Prognosesenteret AS for Oppland Fylkeskommune i forbindelse med arbeid med Regional plan for attraktive byer og tettsteder, slår fast at det er en betydelig overdekning av eneboliger i Oppland. Utredningen anslår ideell prosentvis fordeling på boligtyper framover til å være 21 % eneboliger, 5 % småhus og 74 % leiligheter.

Boligbyggingen bakover i tid har fordelt seg omtrent motsatt (stor andel eneboliger og mindre andel leiligheter).

Det bør stilles krav til boligstørrelse og boligfordeling i fremtidige boligprosjekter.

Sentrumsnære leiligheter

Den eldre del av befolkningen søker gjerne til leiligheter i sentrum eller boliger med beskjedne uteområder som krever lite vedlikehold. Nærhet til sentrumsfunksjoner og kollektivtransport vil være viktig for denne gruppen. Med den omtalte eldre bølgen i vente, bør det legges til rette for økt bygging av leiligheter både i sentrum og i boligområdene. Sentrumsnære leiligheter appellerer også til andre befolkningsgrupper som ønsker å være mindre avhengig av transport til daglige gjøremål.

Leiligheter i kombinasjon med forretning/kontor (sentrum)

Dokka ønsker å fremstå som en Levende Landsby. Med dette ønsker en også et liv i sentrum utenfor butikkenes åpningstider. Et tiltak er å tilrettelegge for leiligheter i sentrum og gjerne i kombinasjon med forretning/kontor i første etasje og leiligheter i øvrige etasjer.

Eneboliger

Til barnefamilier er det fremdeles eneboliger som er mest aktuelt. Nybygging på Dokka er begrenset i omfang, men det er viktig å ha et variert tilbud om eneboligtomter i gangavstand til skole, barnehage og friområder.

3.8.2 Løsninger

Id		Boligtype	Boenheter	Utbygger	Status
	Gjeldende planer				
	Tonlia	Eneboliger	17	Kommunen	Reg. plan videreføres i ny områdereg. Dokka øst
	Barsok boligtn (beb. plan)	Eneboliger	3	Privat	Beb. plan videreføres i ny områdereg. Dokka øst
	Saga	Leiligheter	30	Privat	Reg. plan videreføres i ny områdereg. Dokka sentrum
	Nye boligområder				
B2	Dokka bruk	Leiligheter	50	Kommunen	Reguleres gjennom områdereg. Dokka sentrum
B3	Vokksgata	Leiligheter	0	Privat	Planformål rettet ihht til dagens og fremtidig bruk. Området er utnyttet, ingen nye enheter planlegges.
B4	Løkka	Leiligheter/ rekkehus	0	Privat	Planformål rettet ihht til dagens og fremtidig bruk. Området er utnyttet, ingen nye enheter planlegges.
B5	Tonlia	Eneboliger/ rekkehus/ leiligheter	30	Privat	Reguleres gjennom områdereg. Dokka Øst
B6	Tonvold	Eneboliger/ rekkehus	10	Privat	Reguleres gjennom områdereg. Dokka Øst
B7	Engerhaug-bakken	Leiligheter	0	Privat	Planformål rettet ihht til dagens og fremtidig bruk. Området er utnyttet, ingen nye enheter planlegges.
B8	Bårli	Eneboliger	5	Privat	Reguleres gjennom områdereg. Dokka Vest
B9	Øygarden	Flermanns-boliger/ Leiligheter	20	Kommunen	Reguleres gjennom områdereg. Landmoområdet

B13	Torstumoen	Leiligheter/ rekkehus	12	Privat	Påbegynt reguleringsplan. Stoppet pga flomfare
	Vurderte boligområder				
	Nerli	Enebolig	30	Privat	Gammel reguleringsplan oppheves pga konflikt med sikringssone vannverk i eget vedtak
	Braskerud	Enebolig og rekkehus	30	Privat	Er tatt ut av planen pga jordvern

Tabell 2: Oversikt over områder avsatt til boligformål i fokusområde Dokka

Sum antall boenheter i nye områder er ca. 130 i tillegg til reserven på ca. 50 i gjeldende reguleringsplaner.

Summen av antall boenheter er større enn det antatte reelle behovet for planperioden. Denne romsligheten mener vi er nødvendig for å kunne tilby et bredt spekter boligtyper og boligstørrelser.

For å sikre at kommunen har styring med tomtetilbudet i planperioden, bør kommunen stå for utbygging av en viss andel tomter. Private boligfelt har en større usikkerhet knyttet til fremdrift og utvikling, men vil som et tillegg til kommunale tomter, gi tomtekjøpere større valgmuligheter i forhold til beliggenhet.

Snertinn/Jettestuen grustak er først aktuelt til boligformål når uttaket av grus er ferdig (anslått til 10-15år). Arealet vises derfor som massetak i arealdelen i denne planperioden.

Området ved Øygarden (B9) er lagt ut til leiligheter/flermannsboliger. Området er også egnet til omsorgsboliger/-leiligheter. Det er utfordringer knyttet til adkomsten som må løses i reguleringsplan. Området bør ikke utnyttes før Snertinn/Jettestuen grustak er avsluttet, og det knyttes derfor en rekkefølgebestemmelse til boligområdet.

Området ved Torstumoen (B13) er lagt ut til leiligheter/rekkehus. Det var fremmet en reguleringsplan for området. Planen stoppet opp på grunn av varslet innsigelse fra NVE vedrørende flomfare. NVEs foreløpige flomkart for Dokka tilsier at deler av boligområdet ligger i område med fare for vann i kjeller. Forholdet til flomfaren må løses gjennom reguleringsplan for området hvis det skal kunne tas i bruk til ønsket formål.

3.9 Nærings- og handelsområder

3.9.1 Utfordringer – problemstillinger

Næring/industri

Det er behov for å tilrettelegge mer areal for næring. Det er avsatt endel områder i gjeldende planer som ikke er utbygd. Disse er i stor grad i privat eie og dermed ikke umiddelbart tilgjengelig for interessenter.

Nordre Land kommune har noe arealreserve for industri og andre plasskrevende virksomheter, i næringsområdene Vinjarmoen og Dokken/ Granerområdet (N2) i Dokka-området, samt ved Åmot i Torpa. Deler av reserven er båndlagt til masseuttak før næringstomtene kan realiseres.

En annen problemstilling er også hvordan næringsområdene utnyttes. Gode, sentrumsnære næringstomter bør benyttes til industri/ produksjon, storvarehandel og kontor. Annen næringsvirksomhet som er mindre besøksintensiv som for eksempel lager bør kunne lokaliseres lengre vekk fra sentrum, men med god tilgang til nødvendig infrastruktur.

Forretning/kontor

Det er viktig for Nordre Land kommune at Landsbyen Dokka kan utvikle seg videre som et handelssted samtidig som Dokkas identitet ivaretas. En «Ekte Landsby» kjennetegnes ved et kompakt og aktivt handelssentrum med sjel. Det er en klar utfordring for kommunen – sammen med andre aktører – hvordan behov for nye areal for handel kan løses ved omforming/ fortetting. En bedre arealutnyttelse i sentrum vil bidra til å styrke Dokka som distriktets handelssentrum.

Handel med større varer kan til en viss grad henvises til områder utenfor de mest sentrumsnære – men dette bør kun være et alternativ der arealer ikke kan løses i sentrumskjernen.

Kommunen kan styre kjøpesenteretableringer, og bør håndheve rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre strengt.. Bestemmelser til størrelse på bygg, krav til antall etasjer, krav til parkering osv. er også med på å styre etableringer. Kommunen kan gi retningslinjer og stimulere til etableringer i tråd med bestemmelsen, og eventuelt avklare nye arealer for etableringer gjennom reguleringsplan.

3.9.2 Løsninger

Soneinndeling av varehandel er et virkemiddel for å styre etableringen av ulike typer handelsvirksomhet, dette gir føringer for fremtidige reguleringsplaner:

Sone 1

Sone for detaljhandel avgrenses til de arealformål som åpner for handel innenfor områdereguleringsplanområde Dokka sentrum (bestemmelsesområde # 4) Handel med varegrupper som ikke er plass- eller transportkrevende skal så langt det er mulig, lokaliseres i sentrum av Dokka.

Sone 2

Sone for storvarehandel avgrenses til de arealformål som åpner for handel innenfor områdereguleringsplanområde Dokka vest (bestemmelsesområde # 1).

Storvarehandel

Storvarehandel skal lokaliseres i tilknytning tettstedet, og på en slik måte at den kan nås fra hovedvegnettet med minst mulig forstyrrelse av miljøet i tettstedet.

Storvarehandel kan lokaliseres inne i et tettsted bare hvis den kan nås fra hovedvegnettet uten uakseptable forstyrrelser av miljøet i tettstedet. Varegrupper som inngår i storvarehandel er for eksempel motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, møbler, hvitevarer, brunevarer.

Gjennom områderegeringsplanene i Fokusområdet skal det innarbeides en mer detaljert inndeling av næringsområdene. Nærings- og handelsarealer (klasse B) ligger i tilknytning til offentlig vegnett og annen infrastruktur bør utnyttes til virksomheter med middels eller høy arbeidsplassintensitet og/ eller besøksintensitet (produksjonsbedrifter, kontor, storvarehandel).

Næringsarealer (klasse C) er virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet (for eksempel lager) lokaliseres til egne områder der det kan være en større avstand til offentlig vegnett.

Id	Ledig næringsareal i gjeldende reg.planer	Gnr/ bnr	Eier*	Areal (daa)	Formål	Status
	Vinjarmoen (Dokka Fasteners og Lena Maskin for videreutvikling)	39/44	P	6	Industri	Omreguleres i ny områdereg. Dokka vest.
	Vinjarmoen	15/88	P	7	Industri	
	Vinjarmoen (Noe av arealet er landbruk)	41/4	P	43	Industri	
	Vinjarmoen (Kistefos Møbler)	39/74	P	6,1	Industri	
	Vinjarmoen	39/41	K	4,4	Industri	
	Vinarmoen (Dokka Fastners opsjon)	39/6	P	24	Industri	
	Vinjarmoen	39/6	P	35	Industri	
	Vinarmoen	39/42	K	3	Industri	
	Granerområdet (kun deler av arealet aktuelt)	39/20	K	119	Industri/ (masseuttak)	Omreguleres i ny områdereg. Dokka vest. Masseuttak må avsluttes.
	Granerområdet	15/5 m. fl	P	27	Industri	Omreguleres i ny områdereg. Dokka vest. Masseuttak må avsluttes.
	Granerområdet	15/110	P	6	Industri	Bebygges i 2014
	Granerområdet	15/111	P	6,5	Industri	Bebygges i 2014
	Dokken søndre		P	3,6	Industri B/C	Området ses på gjennom områdereg.

						Dokka vest
	Nye nærings- områder, klasse c, lager					
N1	Gjefle grustak	121/3	P	105	Lett industri/lager	Området tas inn i områdereg. Landmoområdet
	Nye nærings- områder, klasse b					
N2	Dokken / Granerområdet	39/20	K	31,5	Industri B	Dokken grustak m.m omreguleres gjennom områdereg. Dokka vest.
	Områder som er vurdert					
I2	Vinjarmoen flerbruksanlegg	39/42/ 1	K	103	Industri	Areal brukt til motorsport i dag. Er vurdert som aktuelt til industriformål. Foreslås videreført til dagens formål.

Tabell 3: Oversikt over ledige næringsarealer i gjeldende reguleringsplaner og nye næringsområder i planen.

Næring/industri

Type næringsområde	Antall dekar, privat (nye arealer)	Antall dekar, kommunal (nye arealer)
Næring, besøksintensiv, klasse B	189 (25)	158(32)
Næring, besøkseksensiv, klasse C	105 (105)	0
SUM	294 (130)	158 (32)

Tabell 4: Oppsummering av arealtall for næring og industri. Arealer i eksisterende reg. planer samt nye arealer for næring/industri i planen.

Til sammen avsettes det gjennom arealdelen 452 daa næringsarealer/industri. 162 dekar av dette er nye arealer som ikke er avsatt i tidligere planer. Dette vurderes å være innenfor det som er behovet i planperioden. Av nye arealer er 105 dekar Gjefle grustak der vi ønsker å lokalisere mindre arbeidsplass/ besøksintensiv virksomhet. Intensjonene er at dette arealet vil redusere presset på de «beste» næringsarealene på Dokka.

For å kunne tilby lett tilgjengelige næringstomter av en viss størrelse, både for virksomheter som ønsker å etablere seg her, og for videreutvikling av eksisterende virksomheter er det viktig med fremdriften i avslutning av grustakene.

Vinjarmoen

Arealene ved Vinjarmoen ligger inne i gjeldende reguleringsplaner. Ledige næringsarealer er i stor grad privat eid. Arealene foreslås videreført i ny områdereguleringsplan og på grunn av

sin nærhet til offentlig vegnett og god infrastruktur forøvrig, skal forbeholdes virksomheter med middels arbeidsplass- og besøksintensitet.

Dokken – Granerområdet (N2)

Hele området inkludert reguleringsplan for Granerområdet tas inn i ny områderegulering for Dokka vest. Det foreslås også en utvidelse av næringsområdene ved fv. 33. Området legges til rette for næring – industri. Områdene nær offentlig vegnett er egnet for virksomheter med middels arbeidsplass- og besøksintensitet, og som er avhengig av bilbruk/ biltilgjengelighet, mens områdene lenger vekk fra offentlig vekk kan være egnet for virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet.

Gjefle grustak (N1)

I spørsmålet om etterbruken etter endt uttak av grusmassene i Gjefle grustak er boligformålet vurdert opp mot behovet for næringsareal. Eksisterende plan har satt av området til boligformål. Vi vurderer at det ligger bedre til rette for næringsformål. Det er et behov for kunne tilby tomter til virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet og som er avhengig av bilbruk/biltilgjengelighet. Dette området ligger godt til rette for dette og vil avlaste presset på Vinjarmoen/Granerområdet for denne typen virksomhet. I forhold til boligformålet mener vi at arealet ligger langt unna sentrum og mindre gunstig lokalisert i forhold til lys og solforhold samt lokalklima.

Når etterbruken av Gjefle grustak fastlegges til næringsformål betyr det også at en kan gå lengre ned i terrenget og ta ut de grusreservene som ligger der før massetaket avsluttes. Området kan tas gradvis i bruk til næringsformål ettersom de ulike etappene i masseuttaksplanen fullføres.

Næring/handel i Dokka sentrum

Id		Eier *	Areal (daa)	Formål	Status
BFK1	Storgata v Sentrumsbygg	K/P	4,5	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK2	Stasjonsområdet	K	8,2	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK3	Gjensidigetunet	P	3,1	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK4	Skysstasjonen	P	5,8	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK5	Storgata v Bergfoss	P	2,0	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK6	Bondlidtorget	P	1,8	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK7	Ved Rimi	P	1,6	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK8	Døhl	P	15,0	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK9	Løkka	P	7,0	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum

BFK10	Dokkalunden	K	1,9	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK12	Bak Bondlid	P	0,9	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum

Tabell 5: Oversikt over nye forretning/kontor-arealer i Dokka sentrum

I tillegg ligger fremtidig formål på arealer til kombinert formål forretning/næring, storvare langsmed kommunal del av Storgata ut mot fv. 33. Dette gjelder følgende arealer:

- FN1 Vinjarmoen
- FN2 Ved Felleskjøpet
- FN3 AK / Mesta
- FN4 Vinjar
- FN5 Håpet

Disse er ikke med i oversikten over nye arealer da de allerede er i bruk til forretning/næring. Nytt formål i arealdelen stadfester derfor eksisterende bruk.

Type næringsområde	Antall dekar, privat	Antall dekar, kommunal
Forretning detaljhandel/storvarehandel	39,4	12,4

Tabell 6: Oppsummering av nye arealer til forretning/handel

For å få til en høyere grad av arealutnyttelse i Dokka sentrum og dermed få tilgjengeliggjort arealer som kan benyttes til handel/forretning gjøres følgende grep:

Storgata v/Sentrumsbygg (BFK1)

Det åpnes opp for å kunne utnytte disse eiendommene til forretning.

Stasjonsvegen/Dokkalunden (BFK2)

Gjennom en omlegging av stasjonsvegen frigjøres arealer langs stasjonsområdet som kan benyttes til forretning. Arealet kan benyttes til forretning.

Fortetting langs ny fv. 250 og Dokkaelva (BFK8)

Området er dårlig utnyttet og kan fortettes, storvarehandel.

Fortetting Bondlidtorget (BFK6)

Arealet fungerer dårlig som torg og kan utnyttes bedre til forretningsvirksomhet. Det legges tilrette for nytt torg ved Fløyterparken.

Skysstasjonen (BFK4)

Gjennom samlokalisering av skolebussparkering og skysstasjon frigjøres arealet BFK4 som kan utnyttes til næringsarealer.

Det er ikke lagt ut nye områder til forretning i randsonene til sentrum da det er ønskelig å fortette de eksisterende sentrumsarealene før eventuelt nye områder legges ut.

4. Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til fokusområde Dokka

Disse bestemmelsene og retningslinjene gjelder for fokusområde Dokka i tillegg til bestemmelser og retningslinjer gitt til kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner eldre enn kommuneplanens arealdel vil fortsatt gjelde innenfor fokusområde Dokka så langt de ikke er i strid med den overordnede planen.

4.1 Generelle bestemmelser

4.1.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

Innenfor fokusområde Dokka skal det utarbeides 4 områdereguleringsplaner (se bestemmelsesområder kapittel 4-7). Foreslått ny arealbruk i arealdelen kan ikke utnyttes før det er utarbeidet ny reguleringsplan.

For eksisterende planformål kan tiltak unntas fra plankrav dersom samtlige krav nedenfor er oppfylt:

- Tiltaket er i tråd med arealdelen
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med bevaringsverdige bygg jf. pkt. 2.4 eller ikke bryter vesentlig med eksisterende bygningsstruktur eller volum og form på omkringliggende bygninger og landskap
- Tiltaket er ikke større enn 300 m² BRA
- Tiltaket omfatter ikke mer enn 2 boenheter
- Tiltaket krever ikke dispensasjonsbehandling etter regler i plan og bygningslova
- Tiltaket kan sikres infrastruktur som vannforsyning, avløp og adkomst til offentlig veg

Retningslinje for lokalisering av næring og varehandel

Varehandel

Detaljhandel defineres som varegrupper som ikke er plass- eller transportkrevende, og skal lokaliseres til bestemmelsesområde 4 Dokka sentrum (#4)

Storvarehandel defineres som plass- og transportkrevende. Varegrupper som inngår i storvarehandel er for eksempel:

- Motorkjøretøyer
- Landbruksmaskiner
- Trelast og andre byggevarer
- Varer fra planteskoler/hagesentre
- Møbler
- Hvitevarer/ brunevarer

Storvarehandel lokaliseres til bestemmelsesområde Dokka Sentrum(#4) og Dokka vest (#1).

Næring

Klasse B: Arealer i tilknytning til offentlig vegnett og annen infrastruktur. Skal utnyttes til virksomheter med middels eller høy arbeidsplassintensitet og/ eller besøksintensitet (produksjonsbedrifter, kontor, storvarehandel).

Klasse C: Arealer med større avstand til offentlig vegnett. Skal utnyttes til virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet (for eksempel lager).

4.1.2 Byggeforbud langs vann- og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5)

Innenfor bestemmelsesområdene #1- #4 innenfor Fokusområde Dokka, fastsettes en byggeforbudssone fra Dokka og Etna elv på 50 meter i uregulerte områder.

4.1.3 Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid (jf. PBL § 11-9 nr. 8)

I tillegg til generelle krav til reguleringsplaner gjelder følgende for utarbeiding av reguleringsplaner innenfor Fokusområde Dokka:

- Det kan kreves dokumentasjon på at vegnettet som blir berørt er tilstrekkelig for den foreslåtte utbyggingen.
- Bil- og fotgjengeradkomst må gjøres greie for.
- Til et alternativt planforslag (som er i strid med arealdelen eller utfyllende bestemmelser) må det fra forslagsstiller sin side foreligge en begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanen sin helhet (trafikksystem, adkomst, arealbruk, grad av utnytting, estetikk og utforming).
- Områdereguleringsplanene for Dokka, (bestemmelsesområdene #1 – #4) vil kreve utredninger i forhold til 200-års flom i Dokka- og Etnaelva.

Som grunnlag for vurdering og behandling av planer skal følgende materiale følge søknaden:

- Det skal gjøres greie for hvordan området inngår i en større sammenheng i forhold til omgivelsene, hvordan omsøkte volum og høyder er tilpassa nabobygg og naboeiendommer. Dette skal illustreres ved snitt/fasadeoppriss og 3D-modell. Tilpassing til bygninger regulert til spesialområde bevaring, samt område som er bandlagde for å reguleres til dette formålet, må og dokumenteres.
- Bygninger som er registrert på registreringskartet bygningsvern skal få en bygningsvernaglig vurdering og benyttes som et grunnlag i planarbeidet.
- Sol- og skyggediagram som viser solforhold ved jevndøgn kl.15.00 samt for 1.mai kl. 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00, i alle etasjer innenfor planområdet og på aktuelle naboeiendommer.
- Det må dokumenteres at krav til universell utforming, estetikk, uteoppholdsareal og parkering er innarbeidet i planforslaget.
- Dokumentasjon av miljømessige forhold, mellom annet forurensing, støy, energi og avfallshåndtering. I områder hvor det er grunn til å tro at grunnen er forurensset, skal de nødvendige fakta om dette komme fram i planprosessen.

For nye gang- og sykkelveger/fortau som er vist på plankartet skal det i reguleringsplan tas endelig stilling til sidevalg.

Retningslinje for krav til byggesaker

Byggesøknader skal inneholde og dokumentere følgende:

- Situasjonsplan i målestokk 1:500 eller annen formålstjenlig målestokk.
- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise avkjøring med stigningsforhold, opparbeiding av lekeareal, adkomst, parkering for bil og sykkel, håndtering av søppel, varelevering, endring, planting, utendørs lyssetting, møblering og eventuelt reklame.
- Terrengprofil gjennom planlagt tiltak/bygning som viser terrengtilpassing, høyde på bygg samt forholdet til nabobygg. Eksisterende og planert terreng skal vises.
- Ved naboskap til bygg som er regulert til spesialområde bevaring samt bygninger eller område som er båndlagte for å reguleres til dette formålet, skal tilpassing dokumenteres.
- Fasade på nybygg skal vises sammen med kvartalets fasader i si fulle lengde, eller sammen med fasadene til nabobygningene.
- Sol- og skyggeforhold skal dokumenteres. Solforhold ved jevndøgn kl.15.00 samt 1.mai kl 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00 skal vises med mindre dette er tilstrekkelig ivaretatt i utbyggingsplanen.
- Det må dokumenteres at krav til universell utforming, utforming av tiltak, parkering, miljø og samfunnstrygghet er innarbeidet i prosjektet.
- Bygninger som er registrert på registreringskartet bygningsvern skal ha en bygningsvernaglig vurdering før eventuelle tiltak kan godkjennes.

4.2 Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser

Gjelder følgende arealformål vist i plankartet:

- Boligbebyggelse
- Forretning
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Andre typer anlegg

4.2.1 Byggehøyder (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Maksimal byggehøyde for 3 etasjer er 11 meter.

Maksimal byggehøyde for 4 etasjer er 13 meter.

Ved fastsetting av byggehøyder skal det tas hensyn til nærliggende eksisterende bygninger, særlig gjelder dette bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer, samt gatebildet og

eventuelt skrått terreng. Lavere byggehøyder kan derfor fastsettes i den enkelte byggesak eller reguleringsplan.

4.2.2 Estetikk (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Nye bygninger skal utformes med hensyn til helheten i området.

Gesimshøyde, målestokk og proporsjoner skal være tilpasset nabobygninger.

Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterommet med hensyn til skala, vinduer og fargesetting.

Fasader som er lengre enn 18 meter skal brytes opp i fasadeuttrykket for å unngå lange og ensformige fasader.

Møneretning, takvinkel og takform skal tilpasses nabobygninger.

Retningslinje for vurdering av estetikk

Offentlige bygg og bygg som inneholder viktige funksjoner bør ha en utforming som signaliserer sin funksjon.

Ved planlegging av nye bygg og større ombygginger, over 500m² kan kommunen kreve at det skal utredes et alternativ der tre nyttes som hovedmateriale (bærende konstruksjoner og kledning).

4.3 Grønnstruktur

4.3.1 Grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Rekreasjons- og parkareal innenfor Fokusområde Dokka skal ikke reduseres. Det er ikke tillatt å øke skyggelegging av disse arealene.

De ulike parkarealene skal ha ulik utforming med hensyn til forutsetninger og bruk, og det skal legges til rette for aktiviteter for barn og unge.

Det skal arbeides for å etablere grønne gangforbindelser mellom eksisterende og nye grøntområder.

Det bør legges vekt på at grønne områder sammen skal gi et variert tilbud til innbyggerne og besøkende i Dokka.

Tre og vegetasjon som på grunn av alder og/eller plassering har en spesiell miljømessig verdi bør tas vare på.

Retningslinjer til utarbeidelse av reguleringsplan

Stasjonsområdet (GP6)

Området skal utvikles til en park/markeds plass/ møteplass og et område som kan benyttes til større arrangementer. Området skal utvikles slik at dets identitet ivaretas samtidig som bevaringsverdige bygninger tas vare på og utvikles til å dekke nye behov.

Smeby (GF2)

I området tillates mindre bygg og anlegg knyttet til lek, rekreasjon og fysisk aktivitet som ikke er tilknyttet organisert aktivitet, f. eks nærmiljøanlegg. Bruken av arealet til en eventuell utvidelse av idrettsanlegget i Smeby (I1) må avklares gjennom en felles reguleringsplan for området.

Døhlsholmen (GP1)

Døhlsholmen skal utvikles til å inneha en funksjon som nærturområde i Dokka.

Gjennom områdereguleringsplan skal det foretas en detaljering av arealbruken der det skilles mellom friområde og mer opparbeidet parkområde. Noen områder kan ha høy opparbeidingskvalitet; som for eksempel lekeapparater, balløkke, benker, belysning og mindre bygninger. Det er viktig å sonedele mellom støyende og stille aktiviteter.

4.4 Bestemmelsesområde #4 – Dokka sentrum

Bestemmelsesområde #4 avgrenser fremtidig områdereguleringsplan for Dokka sentrum. Området omfatter handelssentrum i Dokka samt boligområdene på Torstu.

4.4.1 Boligbebyggelse (jf. PBL § 11-7 nr. 1)

Tilleggsbestemmelser til enkelte boligområder:

Eksisterende boligområde Torstu – forbeholdes eneboliger.

Nytt boligområde ved Dokka stasjon (B2) skal reguleres til leiligheter, lavblokker, minimum 3 etasjer, maksimum 4 etasjer.

Nytt boligområde ved Torstumoen (B13) skal reguleres til leiligheter, og/eller rekkehus, maksimum 2 etasjer.

4.4.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7 nr. 1)

Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

Nybygg skal ha minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer. I områdereguleringsplan kan det vurderes å åpne for 1 etasje innenfor enkelte arealer.

For bebyggelse med fasader ut mot Storgata og Parkgata, med unntak av BFK1 og BFK5 skal ikke bolig etableres i første etasje. Denne etasjen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Det skal være aktive fasader i 1. etasje ut mot gate, dvs. at 70 % av fasaden skal være vindu og/ eller inngang.

Andre etasje kan være boligheter/ forretning/ kontor/ parkering. Øvrige etasjer skal være boenheter. Det samme gjelder ved større ombygginger tilsvarende nybygging.

Det kan etableres detaljhandel inntil 3000m².

Hele området ligger innenfor sone for detaljhandel. Storvarehandel kan lokaliseres her hvis den kan nås fra hovedvegnettet uten uakseptable forstyrrelser av miljøet i tettstedet.

Bolig/forretning/kontor/hotell (B/F/K/H)

Nybygg skal ha minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer. Bolig kan ikke etableres i første etasje. Denne etasjen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet (forretning/ kontor/ hotellinngang/ resepsjon). Øvrige etasjer kan være forretninger/ bolig/ næring/ hotell.

Retningslinje for tiltak

Sentrumsbygninger bør være inviterende i sitt uttrykk og være et trivselsmoment i gatemiljøet.

Bygningene skal ta opp elementer fra «Breskebyen».

Nybygg og restaureringer skal ikke bryte med identiteten i Dokka, men det åpnes for moderne bygg som tilpasser seg omgivelsene.

Detaljer fra «Breskebyen» videreføres med gangveger, beplantning, skilting, belysning mm.

4.4.3 Offentlig og privat tjenesteyting

Arealet i skråningen ved Lands museum (O3) skal benyttes til bebyggelse/ anlegg som er tilknyttet Lands museum.

Arealene og byggene på (O4), Lokstallen og Lokverkstedet, skal benyttes til kulturrettet virksomhet. Bruken av byggene og arealet rundt disse skal utredes i områdereguleringsplan Dokka Sentrum.

Arealer ved gamle Dokka bruk (O2) skal benyttes til offentlig og privat tjenesteyting der nærheten til sentrum er vesentlig.

Arealene ved Landmo (O1) skal benyttes til bebyggelse der nærheten til eksisterende omsorgstilbud er vesentlig.

4.4.4 Andre typer anlegg

Formålet omfatter arealer til Dokka renseanlegg og Dokka vannverk og andre kommunaltekniske anlegg. Her tillates bebyggelse og anlegg knyttet til disse formålene.

4.4.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 11-7 nr. 2)

Gangveg til Døhlsholmen (V1) skal sikre gangforbindelse mellom Dokka sentrum via Døhlsholmen til Dokka Camping.

4.4.6 Parkering (jf. PBL § 11-7 nr. 2)

Parkering knyttet til forretning/ kontor skal fortrinnsvis søkes løst i parkeringskjeller eller på tak.

Retningslinjer til utarbeidelse av reguleringsplan

Spesielle temaer som skal avklares og utredes i områdereguleringsplan for Dokka sentrum:

- Bygningsvern – bygningsmiljø: Bevaringsverdige bygg og bygningsmiljøer er en viktig del av Dokkas identitet og områdereguleringsplanen skal bidra til at denne ivaretas og utvikles.
- I områdereguleringsplan for Dokka Sentrum skal det legges spesiell vekt på estetikk. Planen skal inneholde bestemmelser og retningslinjer knyttet til bla fargebruk,

gjerdetyper, fasadematerialer, balkonger/ plattinger, takutforming og vindusflater. For utomhusarealer skal det utarbeides en designmanual.

- Infrastruktur som parkering, bilveger, gangsystemer må utredes nærmere i reguleringsplanarbeidet. Spesielt utfordrende områder vil være:
 - Ønsket utvikling i stasjonsområdet med flere ulike arealformål vil kreve gode løsninger for adkomst både med bil og til fots.
 - Utnyttelse av BFK4 vil kreve at det finnes parkeringsløsninger enten under bakkenivå eller på tak.
 - For å knytte Lands Museum nærmere Dokka sentrum må adkomst til museet og sammenhengen videre mot stasjonsområdet vurderes nærmere.
- Støy må utredes nærmere i forhold til mulig bruk av stasjonsområdet til kulturaktiviteter og boliger.
- Forurenset grunn i stasjonsområdet er utredet og innarbeides i reguleringsplan.
- Området ved Fløyterparken (S8) skal utvikles til torg og samlingsplass.
- Utnytting av BFK4 forutsetter at skysstasjonen flyttes. Det må inn rekkefølgebestemmelser i forhold til dette i reguleringsplanen.
- Utviklingen i stasjonsområdet forutsetter en avklaring i forhold til Valdresbanen og fremtidig bruk.
- Tiltak i henhold til flomutredning for Guribusbekken innarbeides i reguleringsplan.

4.5 Bestemmelsesområde #1 – Dokka vest

Bestemmelsesområde #1 avgrenser fremtidig områdereguleringsplan for Dokka vest.

4.5.1 Næring

Dokken/ Granerområdet (N2) skal reguleres til næringsformål. Gjennom regulering av området skal hele næringsområdet vurderes og deles inn i klasse B og C. Arealene i tilknytning til offentlig vegnett og annen infrastruktur skal utnyttes til virksomheter med middels eller høy arbeidsplassintensitet og/ eller besøksintensitet (produksjonsbedrifter, kontor, storvarehandel - klasse B).

4.5.2 Kombinert formål forretning/næring

Kombinasjonsformålet forretning/ næring kan omfatte forretninger for plasskrevende varehandel og annen næringsvirksomhet med høy arbeidsplassintensitet og/ eller besøksintensitet.

Retningslinjer til utarbeidelse av reguleringsplan

Spesielle temaer som skal avklares og utredes i områdereguleringsplan for Dokka vest:

- Hensyn til Etna som varig vernet vassdrag må ivaretas ved reguleringsplan
- For nye byggeområder langs fv. 33 skal det lages bestemmelser for det estetiske uttrykket til bebyggelsen.
- Hensyn til støy utredes nærmere ved regulering både på eksisterende virksomhet ved Vinjarmoen og Dokka Camping og de nye næringsområdene. Eventuelle behov for tiltak skal innarbeides i reguleringsplanen.

4.6 Bestemmelsesområde #2 – Landmoområdet

Bestemmelsesområde # 2 avgrenser fremtidig områdereguleringsplan for Landmoområdet.

4.6.1 Boligbebyggelse

Tilleggsbestemmelser til enkelte boligområder:

Nytt boligområde ved Øygarden (B9) kan ikke tas i bruk før Snertin/ Jettestuen grustak er avsluttet og istandsatt. Området skal utnyttes til leiligheter, flermannsboliger.

4.6.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7 nr. 1)

Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

I området skal det tilrettelegges for kombinasjoner av bolig, forretning og kontor. Nybygg skal fortrinnsvis ha minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer. Andre etasje kan være boligheter/ forretning/ kontor/ parkering. Øvrige etasjer skal være boenheter. Det samme gjelder ved større ombygginger tilsvarende nybygging.

4.6.3 Næringsarealer

N1 Gjefle grustak skal utnyttes til næringsformål etter at massetaket er avsluttet. N1 skal utnyttes til virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet (for eksempel lager), klasse C.

Ved regulering må det innarbeides bestemmelser for å unngå støyende virksomheter som kan komme i konflikt med eksisterende boligbebyggelse.

4.6.4 Offentlig og privat tjenesteyting

Arealer ved Landmo omsorgs- og rehabiliteringssenter (O1) er avsatt til fremtidig areal for offentlig og/eller privat tjenesteyting. Arealene skal benyttes til bebyggelse der nærheten til eksisterende omsorgstilbud er vesentlig.

Retningslinjer til utarbeidelse av reguleringsplan

Spesielle temaer som skal avklares og utredes i områdereguleringsplan for Landmoområdet:

- Hensyn til støy utredes nærmere ved regulering av ny næringsvirksomhet i Gjefle grustak. Støy fra fv. 250 ved utnyttelse av arealene langs denne vegen må også utredes nærmere.
- Ved utnyttelse av området B9 må det finnes trafiksikre og gode adkomstløsninger.

4.7 Bestemmelsesområde #3 – Dokka øst

Bestemmelsesområde # 3 avgrenser fremtidig områdereguleringsplan for Dokka øst.

4.7.1 Boligbebyggelse

Tilleggsbestemmelser til enkelte boligområder:

Områdene i Tonlia (B5) og Tonvold (B6) skal det reguleres til et variert boligtilbud, med både eneboliger, rekkehus og leiligheter, evt. terrasseleiligheter.

Området Tonvold (B6) skal bygges ut før Tonlia (B5).

Gang og sykkelveg Sollisvingen – Dokka sentrum (GS2) må være på plass før Tonlia (B5) kan utnyttes.

4.7.2 Idrettsanlegg

Innenfor Smeby (I1) tillates bygg og anlegg knyttet til lek, rekreasjon, og idrettsformål, også til bruk for organisert aktivitet.

Endelig avgrensning av arealet for idrettsanlegg i Smeby (I1) vurderes opp mot avgrensning av friområdet i Smeby (GF2) og fastsettes endelig gjennom reguleringsplanen.

Retningslinjer til utarbeidelse av reguleringsplan

Spesielle temaer som skal avklares og utredes i områdereguleringsplan for Dokka øst:

Ved regulering av B5 og B6 må 200-årsflom i Tonvollbekken utredes og eventuelle tiltak innarbeides i planen.

Ved regulering og ved evt. utvidet bruk av idrettsanlegget i Smeby (I1) må det finnes trafiksikre og gode adkomst- og parkeringsløsninger. Forholdet til støy- og eventuelt støvproblemer fra anlegget skal utredes i reguleringsarbeidet og evt. før det åpnes for utvidet aktivitet i området.

4.8 «Breskebyen» - hensynssone for bevaring av bygninger og kulturmiljø (jf. PBL §§ 11-8 bokstav c og 11-9 nr. 7)

«Breskebyen» er angitt som hensynssone for bevaring av bygninger og kulturmiljø. Formålet med hensynssonen er å ivareta den opprinnelige Dokka «stasjonsby». Til hensynssonen gis det retningslinjer for bruk av arealene.

Før det kan tas standpunkt til nybygg, ombygging eller riving av bygg innenfor hensynssonen, skal saken oversendes kulturarvenheten i Oppland fylkeskommune for uttalelse.

Retningslinjer til hensynssone – «Breskebyen»

«Breskebyen» skal holdes mest mulig bilfritt og parkering lokaliseres utenfor.

Innenfor kvartalsstrukturen i «Breskebyen» skal nybygg ha minimum 2 etasjer og maksimum 3 etasjer. Første etasje kan være næringsarealer, bolig, garasjer, 2. etasje, og eventuelt 3. etasje skal være bolig. Bygningene skal ha saltak og kan ha en grunnflate på inntil 500m².

Det kan gis fritak fra de generelle normkrav om utearealer til boligformål og normkrav om parkeringsarealer til bolig og næring når dette bidrar til å fremme formålet med hensynssonen.

Parkeringsareal på bakkeplan bør ikke økes innenfor Breskebyen.

5. Vedlegg

- 1a. Bygningsvernregistrering Dokka
- 1b. Bygningsvernregistrering Dokka – temakart
- 2. Grønnstruktur Dokka – temakart
- 3. Bestemmelsesområder Dokka - temakart



NORDRE LAND
KOMMUNE



NORDRE LAND
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2016-2027

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 5.4.2016 i sak 17/16

Mindre endring 25.06.18 i sak 70/19

Endring 24.06.21 i sak 69/21

Tabell i R26 oppdatert etter planendring 24.06.21

Innhold

1. Beskrivelse	5
1.1 Planens rettsvirkning	5
1.2 Innholdet i kommuneplanens arealdel – arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer.....	5
1.3 Automatisk fredete kulturminner	6
1.4 Forholdet til jordloven	6
1.5 Forholdet til naturmangfoldloven	6
1.6 Definisjoner og ordforklaringer	6
2. Generelle bestemmelser og retningslinjer	7
B1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1).....	7
B2 Utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9 nr. 2)	7
B3 Energi (jf. PBL § 11-9 nr. 3)	8
B4 Vann og avløp (jf. PBL § 11-9 nr. 3).....	8
B5 Rekkefølgebestemmelser (jf. PBL § 11-9 nr. 4).....	8
B6 Holdningsklasser for avkjørsler (jf. PBL § 11-9 nr. 5)	8
B7 Byggegrenser langs fylkesveg (jf. PBL § 11-9 nr. 5)	9
B8 Byggeforbud langs vann og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5)	9
<i>R1 Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder.....</i>	<i>9</i>
<i>R2 Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer</i>	<i>10</i>
B9 Kantsone langs vann og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5).....	11
B10 Universell utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 5)	11
B11 Leke-, ute- og oppholdsareal (jf. PBL § 11-9 nr. 5).....	11
B12 Skilt- og reklameinnretninger (jf. PBL § 11-9 nr. 5).....	12
B13 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5)	14
B14 Estetikk og grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	16
B15 Illustrasjoner	16
<i>R3 Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak.....</i>	<i>17</i>
<i>R4 Retningslinjer for gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF.....</i>	<i>17</i>
B16 Radon (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	18
B17 Høyspent (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	18
B18 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	18

B19 Flom (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	18
B20 Verneverdige bygninger og kulturmiljø (jf. PBL § 11-9 nr. 7)	19
<i>R5 Hensyn til verneverdige bygg og kulturverdier</i>	19
B21 Bestemmelsesområde # 5 Elverom – Veisten.....	19
3. Bestemmelser og retningslinjer til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)	20
B22 Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1)	20
B23 Boligbebyggelse (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)	20
<i>R6 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige boligområder</i>	21
B24 Fritidsbebyggelse (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)	21
<i>R7 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige hytteområder</i>	22
B25 Råstoffutvinning (jf. PBL §§ 11-9 nr. 1 og 11-10)	22
<i>R8 Krav til driftskonsesjon</i>	23
<i>R9 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige massetak</i>	23
B26 Næringsområder (jf. PBL § 11-10)	23
<i>R10 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige næringsområder</i>	23
B27 Grav- og urnelund (jf. PBL § 11-10 nr. 1)	23
B28 Offentlig og privat tjenesteyting (jf. PBL § 11-10 nr. 1)	24
<i>R11 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige områder for offentlig og privat tjenesteyting</i>	24
4. Bestemmelser og retningslinjer til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)	25
B29 Parkering	25
<i>R12 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige områder for parkering</i>	25
5. Bestemmelser og retningslinjer til LNF-områder (jf. PBL § 11-11)	26
B30 Landbruks-, natur- og friluftsområde kategori A (LNF-A).....	26
<i>R13 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker</i>	26
<i>R14 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde eiendommer i LNF</i>	27
<i>R15 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til boligformål i LNF</i>	27
<i>R16 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av ubebygd areal til boligformål i LNF</i>	27
<i>R17 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer i LNF</i>	28
<i>R18 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til fritidsformål i LNF</i>	28
<i>R19 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende ubebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF</i>	28
<i>R20 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer i LNF</i>	29

B31 Kårbolig (jf. PBL § 11-11 nr. 1).....	29
B32 Skogshusvær (jf. PBL § 11-11 nr. 1)	30
B33 Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (LNF-B).....	30
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. PBL §§ 11-9 og 11-11).....	32
B34 Vannkvalitet i sjø og vassdrag	32
B35 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag.....	32
B36 Forvaltning av varig vernede vassdrag	32
7. Bestemmelser og retningslinjer til grønnstruktur	33
B37 Grønnstruktur (jf. PBL § 11-7 nr. 3).....	33
<i>R21 Føringar for reguleringsplanarbeid og tiltak i fremtidige områder for grønnstruktur.....</i>	<i>33</i>
B38 Kombinerte grønnstrukturformål	33
8. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. PBL § 11-8)	35
B39 Sikrings-, støy- og faresoner (jf. PBL § 11-8 bokstav a)	35
B40 Soner med særlige hensyn (jf. PBL § 11-8 bokstav c).....	37
<i>R22 Kantområdene til varig vernede vassdrag.....</i>	<i>37</i>
<i>R23 Listeførte kirker og andre kirker</i>	<i>37</i>
<i>R24 Kulturminneområder</i>	<i>38</i>
<i>R25 Lokalt verdifulle kulturlandskap</i>	<i>38</i>
B41 Båndleggingssoner (jf. PBL § 11-8 bokstav d)	39
B42 Soner for felles planlegging (jf. PBL § 11-8 bokstav e).....	40
B43 Soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (jf. PBL § 11-8 bokstav f).....	40
<i>R26 Retningslinje til hensynssoner for reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde.....</i>	<i>40</i>

1. Beskrivelse

1.1 Planens rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel 2016-2027 vedtatt i kommunestyret i sak 17/16 den 5. april 2016 erstatter kommuneplanens arealdel 1999 – 2007 vedtatt i kommunestyret i sak 63/99 den 23. mars 1999.

Generelle bestemmelser (kapittel 2) gjelder uavhengig av arealformål og er knyttet til plankartet datert 07.03.2016. De øvrige bestemmelsene er knyttet til angitte arealformål i plankartet. Til enkelte bestemmelser er det knyttet retningslinjer for bruk av skjønn i saksbehandlingen.

Kommuneplanens arealdel, plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL), rettslig bindende for all arealdisponering i Nordre Land kommune, med unntak av de områder der eldre reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, jf. PBL § 11-8, 3. ledd bokstav f). Disse områdene framgår som hensynssoner på plankartet og er listet opp i kapittel 9.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommuneplanen er vedtatt, gjelder foran kommuneplanen, jf. PBL § 1-5, 2.ledd.

1.2 Innholdet i kommuneplanens arealdel – arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer

Arealformål

Angir en rettslig bindende virkning for hva arealet kan nyttes til. Arealformålet vises på kartet.

Hensynssoner

Angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som fremgår på kartet gjennomføres. Sonene vises på plankartet og/eller vedlagte temakart, og kan gå over flere arealformål.

Bestemmelser

Bestemmelser kan gjelde hele eller deler av kommunen eller kan gis for spesifikke arealformål. Bestemmelser angir på en rettslig bindende måte hvilke vilkår et tiltak må oppfylle for at det skal kunne gjennomføres. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel er nummerert fortløpende B1, B2 osv.

Retningslinjer

Det kan gis retningslinjer for kommunens egen praktisering av skjønn innenfor særlovene i de ulike arealkategoriene og sonene. Retningslinjer til ulike bestemmelser eller til planen generelt er nummerert fortløpende R1, R2 osv.

For Fokusområde Dokka gjelder utfyllende bestemmelser og retningslinjer i tillegg til bestemmelsene for kommuneplanens arealdel.

1.3 Automatisk fredete kulturminner

Alle kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven §§4,6,8. Alle tiltak som kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland Fylkeskommune.

Alle større offentlige og private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf. kulturminneloven § 9, første ledd. Slike tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, massetak for landbruket, gang og sykkelveger, vann og avløpsanlegg og e-verkstiltak i LNF-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene, enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.

I kommunen finnes det mange kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. På grunn av antall og størrelse er disse ikke vist i plankartet. På kartutsnitt over hensynssoner etter § 11-8 bokstav c er det imidlertid vist enkelte områder med stor tetthet av kulturminner. Dette er områder der en skal utvise særlig forsiktighet i inngrepssaker og at sannsynligheten for å finne flere kulturminner enn de som er registrert er stor.

1.4 Forholdet til jordloven

Der det ikke foreligger godkjent reguleringsplan gjelder jordlovens §§ 9 og 12, jf. jordlovens § 2 annet ledd.

1.5 Forholdet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven skal legges til grunn for vedtak der tiltak kan berøre viktige artsforekomster og naturtyper.

1.6 Definisjoner og ordforklaringer

PBL	Plan- og bygningsloven (2008)
KML	Kulturminneloven (1978)
NML	Naturmangfoldloven (2009)
BYA	Bebygd areal. Angitt som m ² -BYA eller %-BYA.
pe	Personekvivalenter; brukes ved beregning av størrelse på avløpsanlegg
Vassdrag	Vannressurslovens definisjon benyttes (Vannressursloven §2)
Anneks	Sidebygning – supplement til hovedbygning, ikke en selvstendig enhet.

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer

Jf. PBL § 11-9

Bestemmelsene gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål.

B1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

For områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg, skal tiltak i henhold til PBL § 1-6, ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. PBL Kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

Unntak fra plankravet:

- Fradeling av hele det framtidige byggeområdet under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling internt i byggeområdet gjelder plankravet fullt ut.
- Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter PBL § 20-2, med mindre de kan hindre intensjonen med bruken eller utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene for øvrig i planen.
- Tiltak som nevnt i bestemmelsene til boligbebyggelse (B22 og B23)

Bestemmelsesområde #5 avgrenser ny områdereguleringsplan for Elverom.

B2 Utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9 nr. 2)

I områder vist som områder for bebyggelse og anlegg på plankartet til kommuneplanens arealdel, må det påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging, jf. PBL Kapittel 17.

For boligområder gjelder dette for samlet utbygging av mer enn 4 boenheter.

Utbyggingsavtalene skal sikre anlegg av infrastruktur slik som veg, gatelys, tilrettelegging for bruk av bioenergi, gang- og sykkelveger, grøntstruktur, skiløyper og liknende.

Utbyggingsavtalen kan også inneholde bestemmelser om andel boliger tilpasset personer med spesielle behov og lignende, og / eller kommunens rett til å kjøpe slike boliger.

For næringsområder skal utbyggingsavtalene sikre teknisk infrastruktur, slik som veg, vann, avløp, fjernvarmenett/ nærvarmenett, fortauer, gang- og sykkelveger, belysning, bruer, flomsikringstiltak, grønnstruktur og andre tiltak for å sikre gjennomføring av planen i tråd med kommuneplanens og reguleringsplanenes intensjoner. Det kan også avtales andre forhold som miljøtiltak, kriminalitetsforebyggende tiltak og utbyggingstakt/ -rekkefølge.

Ved vurdering av den finansiering som utbygger skal stå for, legges prinsippet om forholdsmessighet til grunn. Utbygger skal ikke finansiere annet enn den forholdsmessige delen som utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene.

Opparbeidelsesplikten for veg-, vann- og avløpsanlegg som følger av § 18-1 i plan- og bygningsloven er fullt ut gjeldende. Eventuelle midler som innbetales kommunen som

resultat av forhandlinger skal avsettes på eget fond øremerket tiltak som nevnt i utbyggingsavtale.

Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt overfor planmyndigheten om planlegging/ utbygging av et område eller prosjekt. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres, og helst sammen med forhåndsvarsling av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen forhandles fram av rådmannen parallelt med utarbeidelse av reguleringsplanforslaget, og legges ut til offentlig ettersyn sammen med planen. Avtalen underskrives før kommunestyrebehandlingen av planen med forbehold om rettsgyldig reguleringsplan.

For større, spesielle utbyggingstiltak, også næringsutbygging, kan det legges fram egen sak om tillegg til bestemmelsene over.

B3 Energi (jf. PBL § 11-9 nr. 3)

Det skal legges til rette for lavt energiforbruk og bruk av alternative energikilder, jf. PBL § 11-9 nr. 3.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for nye byggeområder skal bruk av vannbåren varme vurderes jf. PBL § 11-9 nr. 8. Tilrettelegging for vannbåren varme skal vurderes ved regulering.

B4 Vann og avløp (jf. PBL § 11-9 nr. 3)

Vann og avløpsanlegg skal anlegges i henhold til VA-norm for Nordre Land kommune, samt lokal forskrift for utslipp av avløpsvann fra avløpsanlegg som ikke overstiger 50 personekvivalenter (pe).

Borebrønner skal fortrinnsvis anlegges felles for 2 eller flere boenheter.

Det kreves felles vann og avløpsplan for minimum hele planområdet ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.

B5 Rekkefølgebestemmelser (jf. PBL § 11-9 nr. 4)

Vann og avløpsplan skal følge reguleringsplanforslag til behandling.

Ved behandling av reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet kan kommunen stille konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger av plan- og bygningslovens bestemmelser.

B6 Holdningsklasser for avkjørsler (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Holdningsklassene for avkjørsler langs riks- og fylkesveger, markert som funksjonsklasser A-E på plankartet, legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlig myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende avkjørsler langs de gitte vegstrekningene i tilfeller der avkjørsler ikke er hjemlet i en gjeldende reguleringsplan.

Funksjonsklassenes gradering er markert på plankartet som:

A – Nasjonal hovedveg I	Meget streng holdning
B – Regional hovedveg II	Streng holdning
C – Lokal hovedveg II	Streng holdning
D – Lokal samleveg III	Mindre streng holdning
E – Lokal atkomstveg IV	Lite streng holdning

Etablering av nye avkjørsler fra *kommunal veg* skal avklares gjennom søknad til kommunen.

B7 Byggegrenser langs fylkesveg (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Funksjonsklasse for den enkelte fylkesveg er markert på plankartet. Byggegrenser til funksjonsklassen er som følger:

A – Nasjonal hovedveg	50m
B – Regional hovedveg	50m
C – Lokal hovedveg	30m
D – Lokal samleveg	20m
E – Lokal atkomstveg	15m

B8 Byggeforbud langs vann og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5)

I områder inntil 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved middelvannstand langs hovedvassdragene samt alle innsjøer/ vann med areal over 10 daa, er bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 20-1, 20-2 og 20-3 ikke tillatt.

Følgende vassdrag er definert som hovedvassdrag: Dokka, Etna, Synna, Kjøljuva, Livasselve og Gjerda.

Langs vassdrag som ikke er definert som hovedvassdrag, samt alle innsjøer/ vann med areal under 10 daa gjelder byggeforbudsone på 50 meter fra strandlinjen.

I reguleringsplaner kan annen byggegrense fastsettes.

Unntak fra byggeforbudet:

Pumpehus knyttet til landbruksnæring, tillates i byggeforbudssonen jf. PBL § 11-11 nr. 4.

R1 Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder

Hovedformålet med byggeforbudssonene langs vassdrag er å hindre forurensning til vassdragene inntil forurensningssituasjonen i vassdragene er kartlagt av kommunen, sikre allmennhetens tilgang til vassdragene og sikre kantvegetasjonen. Dispensasjon etter PBL kapittel 19 skal i tillegg vurderes i henhold til punktene nedenfor:

- Tiltaket skal ikke være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier, flom, forurensning og drikkevann. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.

- Bygging på eiendommer uten bebyggelse, og nye oppføringer og endringer av, naust, brygger og moloer etc. er ikke tillatt. Nødvendig vedlikehold/ rehabilitering av nevnte installasjoner kan tillates.
- Gjenoppbygging av bygninger er etter PBL kapittel 20 formelt å anse som nybygg. Ved søknad om dispensasjon for gjenoppbygging av bygning etter brann, riving eller lignende, skal det søkes å oppnå en best mulig løsning i forhold til de hensynene som er nevnt i de tre første kulepunktene. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet/ skjermet sted skal alltid vurderes. Dokumentasjon som f.eks. bilder/foto av tidligere bygg og anlegg kan vektlegges.
- Det tillates ikke nye anlegg for avløp til eksisterende bebyggelse, når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg.
- Under forutsetning av at brygge og/eller molo er et fellestiltak som fritt kan benyttes av allmennheten, og tilrettelegges for bevegelseshemmede, kan man vurdere tillatelse til et slikt tiltak. Tiltaket må sees i sammenheng med eksisterende brygger og/eller moloer i området.
- Ved søknad om dispensasjon for bygging av båthus må søker dokumentere fiskerett i det aktuelle vann. I tillegg til vurdering av hensynene i de tre første kulepunktene, gjelder følgende retningslinjer: Båthuset skal ikke overstige 20 m² bebygd areal (m²-BYA). Mønehøyde skal ikke overstige 3 meter fra terrengnivå. Innvendig utforming skal være slik at det ikke er egnet for døgnopphold. Utforming, materialvalg og fargesetting skal være tilpasset omgivelsene slik at båthuset naturlig blir minst mulig skjemmende/synlig. Dette innebærer at det normalt må brukes jordfarger og torvtak.
- Ved vurdering av utbygging langs vassdrag skal NVEs retningslinjer nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag", eller den til en hver tid gjeldene retningslinje, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak, jf. B19.

R2 Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer

I tillegg til retningslinjene i R1 gjelder følgende for bebygde eiendommer:

- Ved behandling av tiltak på eksisterende bebyggelse knyttet til stedbunden næring og annen næring, skal tiltak som kommer innenfor forbudssonen vurderes flyttet til bedre egnet/ skjermet sted, og fare for økt forurensning skal vurderes i hvert tilfelle.
- Tilbygg, påbygg og underbygg i byggeforbudssonen langs vassdrag skal ikke i noe tilfelle etableres nærmere vannlinjen (målt i horisontalplanet ved middelvannstand) enn eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen. Maksimal fasadelengde for fasader uten sprang som er eksponert mot vannet eller i landskapsbildet er 12 meter. Med sprang i fasaden kan det tillates fasadelengde inntil 15 meter.
- For eksisterende fritidsbebyggelse kan det tillates tilbygg på inntil 50 m². Den totale bygningsmasse på tomte inklusive tilbygg skal ikke overstige 170 m² bebygd areal (m²-BYA), fordelt på 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, og terrasser og verandaer skal ikke overstige 20 m². Bygningen inklusive tilbygg kan ikke ligge nærmere vassdraget enn 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middelvannstand.
- Ved tilbygg, påbygg og underbygg i byggeforbudssonen langs vassdrag skal det gjøres en vurdering av eksponering og plassering av bebyggelsen i landskapsbildet sett opp mot byggehøyde. Maksimal mønehøgde skal ikke overstige 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen i byggeforbudssonen.

- Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser, verandaer og plattinger.

B9 Kantsone langs vann og vassdrag (jf. PBL §§ 11-9 nr. 6 og 11.11 nr. 5)

Langs alle vassdrag i kommunen skal det avsettes en sone på minimum 6 meter for sikring av kantvegetasjon.

Kantsoner skal etableres/opprettholdes som et naturlig vegetasjonsbelte for å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr, jf. vannressursloven. Det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget.

B10 Universell utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Arbeid som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan universell utforming er ivarettatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det beskrives hvordan hensynet til universell utforming er vurdert og hensyntatt. Det skal utarbeides bestemmelser som ivaretar universell utforming der dette er nødvendig.

Bygg og anlegg med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming, med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veger, gangveger og parkering som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Nye boliger skal ha alle hovedfunksjoner (inngang, bad, toalett, oppholdsrom/ kjøkken og soverom/ -mulighet) på inngangsplanet. Disse skal være tilgjengelig med rullestol ved normal møblering. Boliger med inngang fra bakkeplanet, og boliger med krav om heis, skal ha trinnfri adkomst til inngangsplanet og til terrasse/ privat uteplass. Disse kravene gjelder også ved hovedombygginger/ restaurering dersom det ikke medfører uforholdsmessige kostnader.

Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det vektlegges at alle boliger, næringsbygg, fellesområder og utearealer i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne.

B11 Leke-, ute- og oppholdsareal (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Alle nye boliger skal ha tilgang til utearealer egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller som fellesareal for flere boliger. Leke- og uteoppholdsplass skal ha en skjermet plassering, skal ikke være skyggelagt store deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høgspenlinje. Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

I nye boligområder og ved fortetting/ endringer i eksisterende boligområder stilles følgende minstekrav til ute- og oppholdsarealer:

- | | |
|--|--------------------------------|
| • Områder med eneboliger: | 100 m ² pr. boenhet |
| • Områder med rekkehus og flermannsboliger: | 80 m ² pr. boenhet |
| • Områder med sentrumsbebyggelse og blokker: | 30 m ² pr. boenhet |

Halvparten av dette behovet skal dekkes ved et samlet lekeareal med god arrondering og beliggenhet, resten kan dekkes ved mindre felles uteplasser nærmere bebyggelsen.

For sentrumsbebyggelse og blokker kan halvparten av utearealet godkjennes som private arealer, for eksempel terrasse. I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan for utforming av lekeområder. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet/ friluftsområdet være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplan godkjent av kommunen.

Areal som har vært i bruk til barn og unges lek- og opphold, skal ved omdisponering til annen bruk erstattes av areal med tilsvarende kvalitet.

B12 Skilt- og reklameinnretninger (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Formålet med bestemmelsen er å regulere bruken av skilt og reklameinnretninger tilknyttet næringslivet innenfor Nordre Land kommune.

Ved oppsetting av skilt eller reklameinnretninger over 1 m² får bestemmelsen om nabovarsel, jf. plan- og bygningslovens § 21-3, tilsvarende anvendelse.

De materielle bestemmelser gjelder også for de skilt og reklameinnretninger som ikke er søknadspliktige.

I tettbebygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID-mast ha en høyde på maks 7 m over terreng, en bredde på inntil 1,3 meter og en samlet skiltflate på inntil 4 m². Utformingen må tilpasses virksomheten og miljøet det skal plasseres i.

Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/t kan slike skilt oppføres i henhold til Vegdirektoratets retningslinjer.

Definisjoner

- a) *Reklameinnretning*: All form for reklame som ikke kan defineres som skilt.
- b) *Gatebukk*: Mobile og/eller sammenleggbare reklameinnretninger som plasseres utenfor forretninger eller langs veg som tilvisningsskilt.
- c) *Tilvisningsskilt*: Skilt eller reklameinnretninger som viser til virksomheter som ikke er tydelig synlig fra veg. Er det tvil om et skilt er et tilvisningsskilt, er det formålet med skiltet som er avgjørende. Slik skilt kan være flyttbare skilt.
- d) *Plakat og veggskilt*: Med plakat menes tette skiltplater og kasser med fast eller utskiftbart reklamebudskap. Med veggskilt menes fastmonterte skilt eller utskiftbar duk/banner.

Alle skilt, reklameinnretninger og lignende skal vurderes og behandles med tanke på estetikk.

Søknad

I Nordre Land kommune kan ikke skilt, reklameinnretninger og lignende settes opp uten at kommunen har gitt samtykke eller tillatelse etter søknad etter plan- og bygningsloven. Tillatelsen gjelder så lenge virksomheten/forretningen er i lokalene/bygget. Søknad om oppføring av skilt skal inneholde målbeskrivende tegning eller foto av skiltet, fargeforslag og plassering på bygning.

Skilt – generell del

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse og ikke være over 7 m². Større skilt kan aksepteres på større fasader, maksimalt 10 % av en butikkfasade inkludert vindusreklame. Utforming, farge og plassering skal harmonere med bygningen og miljøet ellers. Hver virksomhet kan ha ett veggskilt og ett uthengsskilt på bygningsfasade. Det kan gis dispensasjon for virksomhet som disponerer flere fasader.

Skilt på bygninger skal plasseres på veggflate og utenfor viktige motiv i fasade. Skilt skal ikke kunne settes opp på møner, gesims eller takflater.

Skilt- og reklameinnretninger tillates ikke plassert på stolper, master, trær eller gjerder. Skilt på egen reklamevegg kan tillates dersom det estetisk får en god utforming som samsvarer med hovedbygget/gatefasaden generelt. Banner, vimpler etc. tillates ikke som permanente reklameinnretninger.

Skilt og reklame, herunder plastfolie, i og på vinduer, tillates ikke dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen eller at vindusskjerming er påkrevet.

Lysskilt

Lysskilt er tillatt og skal utformes i tråd med de generelle bestemmelsene ovenfor. Dominerende lyskasser er ikke tillatt. Ved bruk av lyskasser skal ikke annet en teksten og eventuelt logo gi lys. Lysarrangement som ikke fungerer skal slukkes inntil vedlikehold er utført

Blinkende og bevegelige skilt er ikke tillatt.

Uthengsskilt

Uthengsskilt skal ha størrelse og farger som er tilpasset huset og annen skilting. Plassering av uthengsskilt fra ulike forretninger på samme fasade skal samordnes. Skiltet skal ikke være til fare eller hinder for gående.

Uthengsskilt skal ikke stikke mer enn 0,7 meter ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Maksimalt godkjent størrelse er 1 m². Fri høyde over fortau skal være minst 2,5 meter. Avstand fra fortauskant skal ikke være mindre enn 0,5 meter.

Markiser

Markiser skal være like over hele bygningen. De skal passe til vinduene, dører og husfarge. Reklame på markiser tillates ikke, men logo og firmanavn aksepteres.

Gatebukker

Det er kun tillatt med én gatebukk for hver forretning, for forretningsgårder gjelder en gatebukk pr. forretning. Det kan gjøres unntak etter spesiell grunnngivelse i søknad.

Gatebukker skal plasseres slik at de ikke er til hinder for funksjonshemmede, gående, syklende, svaksynte og for vedlikehold av fortau. Gatebukker skal ikke være til hinder for fri sikt for motorkjøretøy. Gatebukker må kun benyttes i forretningens åpningstid.

Plakater og veggskilt

Plakater på vegg som er større enn 0,5 m² regnes som skilt. Plakater skal ikke være dominerende og ødelegge helhetsinntrykket av bygningen.

Plakater på fasade/vegg og veggskilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke med enn $\frac{1}{4}$ av bygningens fasadelengde, begrenset til 4 meter.

Plakater, transparenter og vimpler skal fjernes når de er foreldet.

Miljøhensyn

Det kan ikke oppføres frittstående reklameskilt i naturlandskap, kulturlandskap eller parker. Det kan gjøres unntak fra denne bestemmelsen dersom det er presserende behov for et skilt med tanke på informasjon om henvisningsansvar overfor publikum. Forutsetningen for unntak vil være at det stilles store krav til den estetiske utformingen av skiltet og at dette står i forhold til en eventuell omliggende bebyggelse og landskap. Denne type skilt er søknadspliktig.

Innenfor særpregende og historisk interessante miljø, skal det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie. Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det blir utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.

I rene boligområder er det ikke tillatt å oppføre reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker og liknende kan oppføres i den grad dette ikke sjenerer boligområdene.

Turskilt og liknende som settes opp ved turveger, skiløyper og turstier skal være i henhold til nasjonal standard, ref. merkehåndboka til Den norske turistforening.

Eier har plikt til å vedlikeholde skilt eller reklameinnretninger som er omtalt i denne bestemmelsen. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan kommune gi pålegg om fjerning.

Fjerning

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre innretninger som er i strid med denne bestemmelsen. Unntak fra denne regelen kan likevel gjøres dersom det er gitt tidsavgrenset samtykke. Innretning som kan medføre fare kan i alle tilfeller kreves fjernet. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne skilt som er satt opp uten nødvendig tillatelse eller vedtak.

Ved avvikling eller flytting av virksomhet skal skilt fjernes.

B13 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasjeplasser), beregnet i forhold til boligenheter eller bruksareal, på egen grunn. Eventuell tidligere bebyggelse som er fjernet innvirker ikke på beregningen. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.

Det faste utvalg for plansaker kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annet sted i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger gode grunner. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne/tilpassede krav.

Biloppstillingsplasser må dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i Byggforskserien 312.130. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige, og inntil 30 % kan være merket/ reservert. Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettingstillatelse gis for bygging.

Institusjoner, kiosker/ gatekjøkken, bensinstasjoner, undervisningssteder, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold, samt biloppstillingsplasser etter kommunens bestemmelser.

Det skal tilrettelegges for minimum 2 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ved alle institusjoner og offentlige bygg.

Tabell 1: Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteplasser

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Bolig og fritidsbolig < 60 m ² bruksareal	1	Boenhet
Bolig og fritidsbolig >= 60 m ² bruksareal	2	Boenhet
Leiligheter	1,5	Boenhet
Boliger og fritidsboliger i gruppebebyggelse, tillegg for gjester	1	Påbegynte 5. boenhet
Forretning/ Kontor	1	50 m ² bruksareal
Forretninger med særlig trafikkskapende virksomhet	1	25 m ² bruksareal
Industri/ lager	1	100 m ² bruksareal
Forsamlings- og konferanselokaler	1	10 m ² bruksareal
Hotell, overnattingssteder	0,5	Gjesterom
Serveringssteder	1	15 m ² bruksareal

Barnehager	6	Avdeling
Treningsstudio	1	50 m ² bruksareal

Tilrettelegging av biloppstillingsplasser ut over kravet i tabellen kan kreves etablert i lukket anlegg.

Parkering beregnet for gjester til boliger skal tilrettelegges utomhus.

Det tillates ikke tilrettelegging for parkering av kjøretøy med tillatt totalvekt over 7,5 tonn i boligområdene.

B14 Estetikk og grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging.

Ferdselsveger, stier og løyper skal sikres ved planbehandling og ved byggesaksbehandling. Det bør tilrettelegges slik at avstanden mellom boligområder og grøntområder blir minst mulig, og maksimum 400 meter jf. Folkehelsemeldinga 2013.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelser forebygges, og blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene, opparbeidet atkomstveger og parkeringsplasser. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig i feltet.

Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men ta hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse, kulturmiljø samt adkomst til friluftsområder. Kommunen ønsker å bevare de miljø- og trivselsmessige kvaliteter som både tettstedene og spredtbygde områder representerer.

Det vises til utfyllende bestemmelser og retningslinjer for Fokusområde Dokka.

Bestemmelse vedrørende gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF (PBL § 11-9, og § 11-11 nr.5)

Oppsetting av gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF er ikke tillatt. Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, kan inngjerding av et mindre område av tomta tillates etter søknad slik at beitedyr hindres adkomst til inngang evt. terrasse. Retningslinjer R4 gjelder for behandling av søknader om gjerde.

B15 Illustrasjoner

Konsekvenser av nye reguleringsplaner med mer enn 10 nye bolig- eller fritidsboliger skal belyses ved bruk av 3D-modell. Det samme gjelder for andre større byggeprosjekt eller

større enkeltbygg. Illustrasjonene vil kunne gjøres bindende ved behandling av reguleringsplan.

For utbyggingsområder beliggende i eksponerte li-sider kreves bestemmelser til bl.a. terrengtilpasning, utforming og farge- og materialbruk. I tillegg kreves egne geotekniske vurderinger relatert til risiko- og sårbarhetshensyn.

Større stier som blir berørt av utbygging skal bevares eller det skal sikres at disse legges om eller at ferdsel til fots ivaretas på annet vis.

R3 Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

Det skal legges vekt på de estetiske kvalitetene ved alle tiltak. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare ås-profiler og landskapssilhetter. Det skal utarbeides særskilt estetisk analyse der byggverk vil få en fjernvirkning, eller lokaliseres som landemerke.

Ved tillatelse til tiltak nær verneverdig kulturminne og kulturmiljøer skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering. 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 vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Ved større byggetiltak i LNF-områder, slik som landbruksbygg og natur- og friluftslivstiltak, skal søknaden om tillatelse til tiltak inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Det kan kreves dokumentasjon i form av perspektivskisser eller fotomontasjer, på at estetiske sider av saken er vurdert og ivaretatt.

Ved planlegging av nye bygg og større ombygginger, over 500m² kan kommunen kreve at det skal utredes et alternativ der tre nyttes som hovedmateriale (bærende konstruksjoner og kledning).

R4 Retningslinjer for gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF

Etter søknad kan det i områder med beitedyr tillates gjerde på deler av tomta etter følgende prinsipper:

- Gjerder skal ikke plasseres i tomtegrenser. Minimumsavstand til nabotomt er 4 meter.
- Maksimal lengde på gjerdet er 80 meter
- Gjerde- og grindhøyde er maksimalt 110 cm. Dette gjelder ikke for stolper for skigard
- Grinder skal slå utover
- Portaler tillates ikke
- Gjerdet skal utformes og plasseres så skånsomt som mulig ut fra de stedlige forhold
- Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.

- Beitedyr og vilt skal ikke kunne skade seg i gjerdet, sette seg fast i gjerdet eller fanges inne av gjerdet
- Ved oppsetting av gjerder skal hensynet til fri ferdsel langs vassdrag, sikring av hevdvunne ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.
- Rekkverk langs platting er ikke en del av gjerdet, men en del av bygningen
- Kommunal veileder vil kunne gi nærmere beskrivelse av krav til form, estetikk, materialer, farge og utforming av gjerder.

B16 Radon (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Tiltak på eksisterende bebyggelse iverksettes ved konsentrasjon over 100 Bq/m³. Det skal som minimumstiltak ved nybygging installeres radonsperre (sikre gasstetthet mot grunnen) og radonbrønn (passivt trykkreduserende tiltak). Påfølgende kontrollmålinger utføres når bygget er oppført.

B17 Høyspent (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

Ved dokumentert beregning på strålingsnivå som ikke overstiger 0,4 µT kan tiltak godkjennes nærmere, dersom fare for skade som følge av linjebrudd vurderes som minimal. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt der er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

B18 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging,, skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlige tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støyzone. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinjen overskrides.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt enkelttiltak, nær støykilder hvor det ikke foreligger støysonkart, skal støy utredes.

B19 Flom (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Planlegging og utførelse av nye tiltak i flomutsatte områder

NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar", eller den til en hver tid gjeldende retningslinje, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivå for en 200-års flom + 30 cm (jf. tematisk plankart 1 – flomfare), med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom.

I områder med kartlagt reell fare skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i TEK10 § 7-2, eller til enhver tid gjeldende teknisk forskrift, før bygging kan starte. I områder med lavpunkt (jf. tematisk plankart 1 – flomfare og NVEs flomsonekart) kan det etableres bebyggelse uten kjeller.

B20 Verneverdige bygninger og kulturmiljø (jf. PBL § 11-9 nr. 7)

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurs og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.

All utbygging må vurderes i hvert tilfelle ut fra områdets karakter. Det skal legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til omkringliggende bebyggelse, landskap og kulturmiljø.

R5 Hensyn til verneverdige bygg og kulturverdier

Dersom et tiltak kommer i konflikt med verneverdige bygg og kulturverdier, skal saken sendes Oppland fylkeskommune for uttalelse.

Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes fylkeskommunen for uttale senest 4 uker før søknaden avgjøres jf. kml § 25.

B21 Bestemmelsesområde # 5 Elverom – Veisten

Bestemmelsesområde # 5 Elverom – Veisten danner avgrensning for fremtidig områdereguleringsplan.

Ved regulering av BO # 5 Elverom – Veisten må sikringstiltak for vanninntaket utredes ved planlegging av nye tiltak innenfor sikringssonen angitt som hensynssone H110_1.

3. Bestemmelser og retningslinjer til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist som nåværende og fremtidige områder for bebyggelse og anlegg, og omfatter følgende formål:

Følgende områder kommer inn under bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig og privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Kombinerte formål
- Grav og urnelund
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Idrettsanlegg

Med nåværende områder menes områder som er avsatt i tidligere plan. Fremtidige områder er areal som avsettes til nytt formål gjennom denne planen.

B22 Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1)

Unntatt fra generell bestemmelse om plankrav (B1)er:

- Bruksendring av eksisterende bygningsmasse til formål i samsvar med vedtatt arealbruk.
- Tiltak i eksisterende områder for boligbebyggelse som beskrevet i B23 (under).

B23 Boligbebyggelse (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Unntatt fra plankrav

I eksisterende områder for boligbebyggelse kan mindre bygge- og anleggstiltak tillates uten godkjent reguleringsplan.

Generelt om boligbebyggelse

- Bygningen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene.
- Bygningen 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, og takvinkel mellom 20 og 42 grader.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.

- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt %-BYA=25%, men m²-BYA skal likevel ikke overstige 350 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

Nye tomter og tilleggsarealer

Ved fradeling av tilleggsarealer eller nye tomter for boligbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 600 og 1.500 m². Etter fradeling skal avgiver-eiendommen ikke være mindre enn 600 m² og grad av utnytting skal ikke overstiges. Tomter som fradeles skal være egnet til boligbebyggelse, både med hensyn til størrelse, topografi og avgrensning, og skal ikke være til hinder for god utnytting av resten av formålsområdet.

R6 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige boligområder

B1 – Lengeropp

Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 10 nye boligtomter med tomtestørrelse på 600-1500m².

Støyutredning i forhold til fv. 33 må gjennomføres ved regulering. Reguleringsplan må ivareta god landskapstilpasning.

B8 – Bårli

Innenfor avsatt areal kan det reguleres minimum 5 nye enheter. Tomtestørrelsen kan i dette området være større enn 2 dekar, inntil 8 dekar.

B10 – Kværndalskroken

Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 10 nye boligtomter med tomtestørrelse på 600-1500m².

Flomfare knyttet til Åvella må utredes ved regulering. Det samme gjelder forholdet til Åvella kraftverk.

B24 Fritidsbebyggelse (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes. Nye byggeområder skal gis et enhetlig preg. Ved fortetting i eksisterende byggeområder skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende.

- Maksimal m²-BYA=215 m², fordelt på 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser. Anneks, uthus eller garasje skal være underordnet hovedhytta, og bruksområde for anneks avgrenses til overnatting/ sengeplasser, der det ikke tillates innlagt vann og avløp og bad/kjøkken.
- Taket skal tekkes med torv eller mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys, og ha takvinkel mellom 18-35 grader.
- Tre skal utgjøre hovedmateriale i bygningenes fasadekledning
- Fasadene skal ha mørke og matte farger. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygning.
- Frittstående levegger, portaler, lyktestolper eller flaggstenger tillates ikke.

- Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terrengnivå.
- Framføring av elektrisitet i tilknytning til eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder eventuelle kabler for telefon og TV med videre. Nye luftstrekk av kabler tillates ikke.

R7 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige hytteområder

FH1 – Bondlisætra - Rishaugen

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 50 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m².
- I reguleringsplanen skal forholdet til seterdrift, setervoller og husdyr på beite utredes nærmere slik at utbyggingen tilpasses disse forholdene.

FH2 – Lengeroppberget

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 15 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m².

FH3 – Aksjøen - Rundtjenn

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 15 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m².
- Det må tas hensyn til tiurleik ved Rundtjenn ved regulering.
- Ved regulering skal konsekvensene ved økt støy og trafikk i området som følge av utbygging utredes i forhold til Akksjøens naturkvaliteter.

FH4 – Haugom

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 5 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m².
- Forholdene til de biologiske kvalitetene i Håmotten og våtmarksområdene rundt må utredes og ivaretas i reguleringsplanen.

FH5 – Lenningen

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 40 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m².

FH6 – Kjølssjøen

- Innenfor avsatt areal kan det reguleres inntil 15 nye hyttetomter med tomtestørrelse på 600-1000m².

B25 Råstoffutvinning (jf. PBL §§ 11-9 nr. 1 og 11-10)

Uttak av mineralske råstoff utover eget bruk, eller vesentlig utvidelse av eksisterende massetak (1000 m² eller uttaksvolum 1000 m³), kan ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan.

Unntak gjelder for masseuttak som behandles etter landbruksvegforskriften, det vil si uttak av masser langs driftsveg for landbruket som er nødvendig for anlegg eller vedlikehold av veg.

For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller er drevet råstoffutvinning kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan før driften videreføres eller tas opp igjen.

R8 Krav til driftskonsesjon

Samlet uttak av mineralforekomster over 10 000 m³ og ethvert uttak av naturstein krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.

R9 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige massetak

M1 – Gjerdalen massetak

- Massetaket må undersøkes nærmere med tanke på steinkvalitet, og spesielt grense mot nord kvalitetssikres i forhold til svartskiferforekomster.
- Reguleringsplanen for masseuttaket skal fastlegge uttakets omfang, istandsetting og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelig store ulemper for omgivelsene.
- Massetaket må sikres god nok veg ved regulering.

M2 – Steintipp Åmot

- Massetaket må undersøkes nærmere med tanke på steinkvalitet og kvalitetssikres i forhold til mulige svartskiferforekomster i den deponerte og stedege massen.
- Reguleringsplanen for masseuttaket skal fastlegge uttakets omfang, istandsetting og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelig store ulemper for omgivelsene.

B26 Næringsområder (jf. PBL § 11-10)

Tiltak i eksisterende områder for næringsbebyggelse kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

Næringsbebyggelse skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene. 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 målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.

For eksisterende næringseiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt %-BYA=70%, parkeringsareal inkludert.

Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Støyberegning kan kreves.

R10 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige næringsområder

N5 - Elverom

Arealet reguleres enten gjennom områdereguleringsplan for Elverom eller som egen detaljreguleringsplan. Det skal ikke tilrettelegges for støyende virksomhet sett i forhold til avstanden til boligområdene i Elverom. Undersøkelsesplikten i forhold til kulturminner skal oppfylles ved regulering.

B27 Grav- og urnelund (jf. PBL § 11-10 nr. 1)

Formålet omfatter kirkegårder og offentlige gravplasser.

Det vises til retningslinjer for hensynssoner (R23) for listeførte kirker og andre kirker.

Middelalderkirkestedene Kinn, Haugner og Østsinni har egne saksbehandlingsregler etter kulturminneloven (B41).

B28 Offentlig og privat tjenesteyting (jf. PBL § 11-10 nr. 1)

I områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det oppføres bygninger og anlegg for offentlige og allmennyttige formål (barnehage, skole, institusjon, omsorgsboliger, helsetjenester, museum, kirke, forsamlingslokale og lignende) samt bolig- og næringsvirksomhet i begrenset omfang.

R11 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige områder for offentlig og privat tjenesteyting

O6 – Elverom/ Korsvoll omsorgssenter

Arealet skal benyttes til bebyggelse der nærheten til eksisterende omsorgstilbud er vesentlig. Reguleringsplanarbeidet må spesielt utrede flomfaren i området.

O5 – Elverom/ Flerbrukshall

O7 – Elverom/ Skole- og barnehage

Arealet ved Torpa barne- og ungdomsskole (O5) er aktuelt areal til idrettshall. Det samme gjelder arealet ved Mariringen (O7). Arealet O7 kan også være aktuelt til utvidelse av Mariringen barnehage. Reguleringsplanen må spesielt utrede flomfare og trafikkutfordringene den nye bebyggelsen kan medføre. De landskapsestetiske forholdene skal også utredes ved regulering av disse arealene da bebyggelsen her kan bli liggende svært synlig. Regulering av dette arealet må sees i sammenheng med omlegging av lysløypa (GT3) slik at en sørger for god og sikker adkomst for skole og barnehagen til nærturområder.

4. Bestemmelser og retningslinjer til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter de områdene som på kommuneplankartet er vist som samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

B29 Parkering

P1 - Røssjørompa

I området kan det etableres utfartsparkering og tillates enkle tilretteleggingstiltak for utfartsparkering.

Større bygge- og anleggstiltak vil kreve reguleringsplan.

P2, P3, P4, P5, P6 og P8 – Parkering ved kirker

Arealene kan utnyttes til parkering i tilknytning til kirkene Kinn (P2), Haugner (P3), Åmot (P4), Østsinni (P5), Nordsinni (P6) og Vølstad (P8). Utnyttelse av arealene krever reguleringsplan.

Innenfor det avsatte arealet for parkering skal et vegetasjonsbelte opprettholdes eller etableres omkring parkeringen for å ivareta omgivelsene til Kinn, Østsinni og Haugner middelalderske kirkested.

Det middelalderske kirkestedet er et automatisk fredet kultuminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

R12 Føringer for reguleringsplanarbeidet i fremtidige områder for parkering

Tiltakene forutsetter utarbeidelse av reguleringsplan. Reguleringsplanene skal i tillegg til å løse infrastrukturen spesielt ivareta hensynene til kulturminner og det helhetlige landskapsbildet på kirkestedet.

5. Bestemmelser og retningslinjer til LNF-områder (jf. PBL § 11-11)

LNF- områdene er i planen delt inn i to kategorier:

LNF-A

Innenfor arealformålet er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæringer jf. Landbruk Pluss.

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids-, bolig- og ervervsbebyggelse, samt fradeling til slike formål.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær jf. PBL §§ 20-1 og 20-2. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og pelsdyravl. Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår.

LNF-B

Innenfor arealformålet er spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillatt etter gitte kriterier. Disse områdene er avmerket på plankartet.

B30 Landbruks-, natur- og friluftsområde kategori A (LNF-A)

I LNF-områder er tiltak som nevnt i PBL § 20-1, som ikke er tilknyttet stedbunden næring ikke tillatt. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

R13 Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker

Ved fradeling av tomter til bolig- eller fritidsformål i LNF-områdene eller tillegg til eksisterende slike eiendommer, skal totalt tomtestørrelse normalt ikke overskride 2000 m² for boligtomter og 1000 m² for hyttetomter.

Ved fradeling av eksisterende bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 2000 m². Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.

Ved fradeling av tomt til boligformål kan inntil 5000 m² godkjennes fradelt når særlige behov tilsier det.

Tiltak skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold jf. naturmangfoldloven (NML) § 7 jf. §§ 8-12.

Tiltak skal ikke berøre dyrket mark jf. Jordloven §§ 1 og 9 samt Jordvernsstrategien for Oppland.

Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom eller skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med byggesøknad.

Det skal vurderes hvorvidt tiltaket vil være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være

uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.

R14 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde eiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Omfanget må være begrenset til to boenheter innenfor én bygningskropp pr. bebyggt eiendom, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
- Bygningen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Taket 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, og takvinkel mellom 20 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt %-BYA=25%, men totalt bebyggt areal skal likevel ikke overstige 350 m² (m²-BYA) for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

R15 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebyggt areal til boligformål i LNF

Bebygde tomter kan være gardstun, kårbolig eller bolighus nr. 2 på gardsbruk som ikke har eller har hatt funksjon som kårbolig.

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av bebygde eiendommer til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Kårbolig eller bolighus nr. 2, ev. bolighus nr. 3, som søkes fradelt bør ikke ligge på gardstunet.

R16 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av ubebyggt areal til boligformål i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av ubebygde tomter til boligformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomta bør ligge i nærheten av / i områder med eksisterende bebyggt(e) boligeiendom(er).
- Tomta skal ha sikret vannrett med tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene gitt i B4.
- Forholdet til støy skal være avklart, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

- Tomta bør ikke godkjennes dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen jf. Trafikksikkerhetsplan og Opplæringsloven.
- Ved utforming av tomta skal det tas hensyn til at naturlige stier og gjennomgangsveger i området ikke blir stengt eller bebyggt.

R17 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Det tillates kun én fritidsenhet pr. eiendom. Fritidsboligen skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene og ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Bygning bør ha tradisjonelt saltak dekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 18 og 35 grader.
- Maksimal mønehøyde bør ikke overstige 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter.
- Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Maksimal utnyttelsesgrad gitt i m²-BYA bør ikke overstige 190 m², fordelt på maksimalt 3 bygninger. Minimum 2 biloppstillingsplasser à 18 m² inngår i m²-BYA. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.

Innenfor byggeforbudssonen til vassdrag gjelder egne bestemmelser og retningslinjer.

R18 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om fradeling av bebygd areal til fritidsformål i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av tomter til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Om jord- og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Det må dokumenteres at det ikke er behov for landbruksbebyggelsen i framtidig landbruksdrift.
- Det skal legges positiv vekt på om gardstun, kårbolig eller bolighus nr. 2 ligger i randsonene til kommunedelplanene for Synnfjell syd og Synnfjell øst hvor det allerede er mye fritidsbebyggelse.

R19 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende ubebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Det skal være dokumentert fra søker at tomte er fradelt og tinglyst som selvstendig byggetomt (ikke tilleggsareal) for bolig eller fritidsbolig
- Før bygging blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende, jf. PBL § 27-4. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs vassdrag.
- Tomta bør ligge i nærheten av / i områder med eksisterende bebyggd(e) eiendom(er).
- Tomta skal ha sikret vannrett med tilgang til vann med tilfredsstillende vannkvalitet. Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene gitt i B4.
- Forholdet til støy skal avklares, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Bolig bør ikke etableres dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen, jf. Trafikksikkerhetsplan og opplæringsloven.
- For tiltak på ubebygde tomter til boligformål skal kriterier i R14 vurderes.
- For tiltak på ubebygde tomter til fritidsboligformål skal kriterier i R17 vurderes.

R20 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad om tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer i LNF

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde næringseiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R13:

- Næringsbebyggelse skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene, og bygningen skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygningen skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse og taket skal være tekket med matt materiale. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Det for eksisterende næringseiendommer skal grad av utnyttning pr. eiendom være maksimalt %-BYA=70%, parkeringsareal inkludert.
- Virksomheten ikke skal påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Støyberegning kan kreves.

B31 Kårbolig (jf. PBL § 11-11 nr. 1)

Bygging av kårbolig tillates på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket, under følgende forutsetninger:

- Kårboligen skal plasseres som en del av tunet på landbrukseiendommen.
- Kårboligen skal plasseres og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av kulturlandskapet i området. Bygget skal ikke berøre dyrka mark.
- Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse med hensyn til takvinkler, materialvalg, dimensjoner og farger.

B32 Skogshusvær (jf. PBL § 11-11 nr. 1)

Bygging av skogshusvær tillates når det av hensyn til driften er behov for det:

- Skogshusværet skal plasseres og ha en utforming med saltak og fargesetting/ taktekking, slik at det blir en naturlig del av det tradisjonelle skogsmiljøet. Det tillates ikke inngjerding.
- Maksimalt tillatt bebygd areal, m^2 -BYA = 80 m^2 inkl. uthus. Maksimalt antall bygninger er 3.
- Kommunen kan gi en annen plassering enn det søkes om, bl.a. av hensyn til drifta av skogen i området, naturmiljø, biologisk mangfold og friluftslivet.

B33 Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (LNF-B)

I soner som er vist på plankartet som LNF-B for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse og i tabellen under, kan det tillates et fastsatt antall nye enheter til et angitt formål.

Tabell 2: Områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse

Benevnelse	Navn	Boligtype	Antall nye enheter
SB1	Haug	Eneboliger	2
SB2	Røste	Eneboliger	3
SB3	Bjørkelykkja	Eneboliger	2
SH1	Røsteli	Fritidsboliger	2
SH2	Snauhaug	Fritidsboliger	2
SH3	Tverrelva	Fritidsboliger	3

Følgende vilkår må oppfylles før fradeling av tomter og bygging kan skje:

- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med kulturminner og kulturlandskap.
- Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare, naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med arealer for utendørs opphold.
- Bebyggelsen må ha tilfredsstillende vann- og avløpssystem, jfr. gjeldende regler og retningslinjer på søknadstidspunktet.
- Bygging på dyrket mark tillates ikke. Det samme gjelder arealer som er registrert som dyrkbar jord, men det gjøres en landbruksfaglig vurdering av arealenes egnethet til oppdyrking.
- Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at det ikke gir drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrift i området.
- Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens muligheter for fri ferdsel.

- Bolig skal ikke etableres dersom vegen mellom bolig og skole, eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen, jf. Trafikksikkerhetsplan og opplæringsloven.
- Bestemmelser i B23 og B24 gjelder for tomtestørrelse og utforming av bebyggelsen.
- Nye boliger må ikke ha større avstand enn 250 meter fra eksisterende bolig eller fritidsbebyggelse for å understøtte grendene og utnytte eksisterende infrastruktur.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. PBL §§ 11-9 og 11-11)

Bestemmelsene gjelder for områdene på kommuneplankartet som er vist med arealformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

B34 Vannkvalitet i sjø og vassdrag

Vannkvalitet i alle vassdrag i kommunen skal ha god økologisk og kjemisk tilstand og ha tilfredsstillende kvalitet mht. brukerinteressene slik som bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

B35 Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag

I vassdrag vist med underformålet Naturområde (Etnaelva og nedre del av Dokkaelva), tillates kun tiltak med formål å bedre de økologiske forholdene i vassdraget.

For andre vassdrag er utfyllinger, grusuttak og inngrep som forverrer de økologiske forholdene i og langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, ikke tillatt.

Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag skal utføres i perioden 15. juni til 15. september. I forbindelse med kryssing av mindre bekker og elver skal kulverter, stikkrenner og konstruksjoner forsøkes etablert så raskt som mulig, slik at perioden med transport av slam og finstoff i vannstrengen blir kortest mulig.

B36 Forvaltning av varig vernede vassdrag

Områder med særlige miljøverdier er gitt underformålet naturområde i vassdrag. Dette gjelder vannstrengen for varig verna vassdrag:

- Etnavassdraget med nedbørsfelt
- Buvassfarete (Tverrvatna med nedbørsfelt)
- Øyvassfarete (Øyvåtna med nedbørsfelt)

For varig verna vassdrag gjelder bestemmelser nedfelt i forskrifter for de enkelte områder. Det er heller ikke tillatt å gjøre tiltak i nedbørsfeltet som påvirker vannsyklusen i vassdraget, jf. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

7. Bestemmelser og retningslinjer til grønnstruktur

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist som grønnstruktur.

Formålet omfatter: regulerte friområder, friluftsområder, turdrag, stier og løyper, parker, lekeplasser og oppholdsarealer, samt vegetasjonssoner, naturområder og kulturmiljøer som er en naturlig del av grønnstrukturen.

B37 Grønnstruktur (jf. PBL § 11-7 nr. 3)

Generelt

I utbyggingsområder til boligformål skal det ved detaljregulering avsettes arealer som sikrer tilgjengelighet til den overordnede grønnstrukturen.

Eksisterende friområder og fellesarealer som benyttes til lek eller uteopphold eller arealer som gjennom tidligere godkjent plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.

GF3 og GF4 - Landsbyskogen

Innenfor de avsatte arealene kan det opparbeides for eksempel lekeapparater, benker, og mindre bygninger. Skal det gjøres ytterligere tiltak i disse områdene utover det som er der i dag utløser dette krav om reguleringsplan.

R21 Føringer for reguleringsplanarbeid og tiltak i fremtidige områder for grønnstruktur

GT3 – Lysløypa Elverom

Området skal reguleres til lysløype. Ny løype er en omlegging av eksisterende trase som blir en del av boligområdet. Undersøkelsesplikten i forhold til kulturminner må oppfylles ved regulering.

GF3 og GF4 – Landsbyskogen

Gjennom områdereguleringsplan skal det foretas en nærmere utredning av biologiske verdier og kulturminner i området. Bruken av området skal styres slik at disse verdiene ivaretas. Det skal også finnes gode løsninger som styrer logistikken i området som gangtrafikk, søppelhåndtering og parkering/adkomst.

B38 Kombinerte grønnstrukturformål

GK1 – Våten

Grønnstrukturområdene skal være til felles (privat) formål. Innenfor formålet kan det opparbeides anlegg eller gjøres tiltak på eksisterende bygningsmasse som fremmer bruken av området til friluftaktiviteter.

GF1 – Friområde Livassdammen

Området skal benyttes som friområde, og kan opparbeides med for eksempel lekeapparater, benker, og mindre bygninger. Det må ikke etableres tiltak som kan påvirke våtmarksområdet

negativt eller påvirke kulturmiljøet ved Livassdammen negativt. Skal det foretas større bygge og anleggstiltak vil det kreve reguleringsplan.

8. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. PBL § 11-8)

Dette er arealer i kommunen hvor det må vises særlige hensyn. Bestemmelser og retningslinjer gir restriksjoner for bruken av arealene.

B39 Sikrings-, støy- og faresoner (jf. PBL § 11-8 bokstav a)

Følgende temaer er avsatt som sikrings-, støy- og faresoner på tematisk kartutsnitt, og gjort juridisk bindende gjennom bestemmelser (jf. PBL § 11-8 bokstav a):

Flom – aktsomhetsområder hvor flomfare må utredes nærmere ved utbygging. Dette gjelder områder utsatt for 200-årsflom.

Vist i tematisk plankart 1: Flomsone

Kartet viser NVEs beregning av 200-årsflom for nedre del av Dokka(H320_1), og registrering av flomarealer på Nordsinni gjort av Oppland fylkes elektrisitetsverk i 1971 (H320_2).

Det henvises til bestemmelsen B19.

Skred – aktsomhetsområder hvor skredfare må utredes nærmere ved utbygging. Dette gjelder områder som kan være utsatt for snøskred (H310_1) og jord- og flomskred (H310_2).

Vist i tematisk plankart 3: Skredfare

Kartet viser NVEs data over områder utsatt for snøskred og jord- og flomskred.

All virksomhet i skredutsatte områder skal ta hensyn til risiko for skred/ras. I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/steinskred og jord- og flomskred før det gis tillatelse til bygging. Kommunen kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfaren. Nødvendige sikringstiltak mot 1000-års skred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.

Det generelle sikkerhetskravet i teknisk forskrift er tilfredsstillende sikkerhet mot 1000-års skred. Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.

Høgspenlinjer – hovedlinjer samt transformatorstasjon. Hensynet gjelder hovedlinjene med høgspenoverføring (ikke vist med hensynssone i kartet) og transformatorstasjonen ved Aurlund (H370_1) som er vist i arealplankartet.

Det henvises til bestemmelsen i B17.

Støysoner – kjente støykilder (både utredet støy og beregnet støy) vises med gule og røde støysoner i tematisk plankart 2: Støysoner.

Dette gjelder:

Tabell 3: Oversikt støysoner

Beskrivelse	Rød sone	Gul sone
-------------	----------	----------

Bratlien grustak	H210_1	H220_1
Gjefle skog massetak	H210_2	H220_2
Skytebane Nordre Land (Djupådalen)	H210_3	H220_3
Snertin/ Jettestuen grustak	H210_4	H220_4
Skytebane Torpa (Veisten)	H210_5	H220_5
Vinjarmoen motorbane	H210_6	H220_6
Leirduebanen Østsinni (Einang)	H210_7	H220_7
Åssetra massetak	H210_8	H220_8
Fylkesveger (Statens Vegvesen)	H210_9	H220_9

Det henvises til bestemmelsen B18.

Forurensset grunn – kjente områder med eldre avfallsmottak. Hensynet gjelder:

- Gjefle grustak H390_1
- Feldelia H390_2
- Åmotstuen H390_3

Vist i tematisk plankart 4: Områder med forurensning i grunn.

I områder med forurensset grunn eller fare for forurensning av grunnen skal *Forskrift om begrensning av forurensning* legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling. Før det kan iverksettes tiltak i grunnen eller gjennomføres terrenginngrep, skal det i henhold til forurensningsforskriften utarbeides tiltaksplan. Tiltaksplan skal være godkjent før tiltaket iverksettes.

Sikringssone vannverk – sikringssoner for kommunale vannverk. Hensynet gjelder:

- Torpa vannverk H110_1
- Dokka vannverk H110_2

Vist i tematisk plankart 5: Sikringssone drikkevann.

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak her, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

B40 Soner med særlige hensyn (jf. PBL § 11-8 bokstav c)

Følgende temaer er avsatt som soner med særlige hensyn på tematisk kartutsnitt, og gitt særskilte bestemmelser og retningslinjer for bruk av arealene, og hvilke hensyn som skal vektlegges ved myndighetsutøvelse (jf. PBL § 11-8 bokstav c):

- Kantområder til varig vernede vassdrag
- Kulturminneområder – områder med stor tetthet av kulturminner
- Listeførte kirker og deres omgivelser samt andre kirker i Nordre Land
- Lokalt viktige kulturlandskap

R22 Kantområdene til varig vernede vassdrag

For Etna videreføres retningslinjene i tidligere kommunedelplan – skjøtselsplan for Etna. Her er inndeling av Etnavassdraget i forvaltningsklasser (soner) gjennomført i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag vedtatt ved kongelig resolusjon 10.november 1994, jfr. rundskriv T-1078.

Forvaltningsklassene fremgår av arealplankartet (påskrift på elvestrekningene).

Forvaltningsklasse 1

Kjennemerke:

Vassdragsbelte i og ved byer og tettsteder, som har eller kan få mye å si for friluftslivet.

Forvaltning:

Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftsverdier medregnet fiske og framkommelighetsforhold i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, bør unngås.

Forvaltningsklasse 2

Kjennemerke:

Vassdrag med moderate inngrep i selve vannstrengen, og der nærområdene består av utmark, skogbruksområde og jordbruksområde med spredd bosetning.

Forvaltning:

En må søke å ta vare på hovedtrekkene i landskapet. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som blir oppfattet som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører en viss endring i selve vannstrengen bør unngås. Leveområder for truede plante og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør få særlig vern.

R23 Listeførte kirker og andre kirker

Hensynssonen viser listeførte kirker av nasjonal verdi. Disse er:

- Nordsinni kirke H570_8
- Lunde kirke H570_1 (innenfor hensynssone for kulturminneområde)
- Åmot kirke H570_10

Hensynssonene vises i tematisk plankart 6: Listeførte kirker og kulturminneområder.

Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares.

Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så

langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen.

Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

I tillegg vises hensynssone for:

- Vølstad kirke H570_9
- Åsli kapell H550_1 (innenfor hensynssone for lokalt verdifulle kulturlandskap, R25)

For Vølstad kirke og Åsli kapell skal det ved planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

R24 Kulturminneområder

Hensynssone for kulturminner markerer områder i kommunen med høy tetthet av kulturminnelokaliteter. Ved all planlegging av tiltak i hensynssonen skal det tas hensyn til plassering og virkning i landskapet. Saker som er innenfor hensynssonen sendes på høring til fylkeskommunen.

Hensynssonene vises i tematisk plankart 6: Listeførte kirker og kulturminneområder.

Tabell 4: Hensynssone for kulturminneområder

Lokalitet	Type kulturminne	Sone
Lunde	Gravfelt fra Jernalder, listeført kirke m.m.	H570_1
Kinn, Frøsaker	Gravhauger fra jernalder og middelalderkirkested	H570_2
Møllerstufossen m.m.	Samling av kulturminner bl.a. helleristninger	H570_3
Østsinni	Gravminner fra jernalder m.m. Middelalderkirkested	H570_4
Walhovd	Område med gravhauger fra jernalder	H570_5
Ullsak	Middelalderkirke med usikker lokalisering	H570_6
Grønvold sag og mølle	Restaurert sag og mølle	H570_7

R25 Lokalt verdifulle kulturlandskap

Hensynssone H550 viser registrerte verdifulle kulturlandskap i kommunen. Dette er:

- Åslibygda H550_1

- Stuve H550_2
- Dæhli – Thomlebygda H550_3
- Østsinni H550_4

Hensynssonene vises i tematisk plankart 7: Lokalt verdifulle kulturlandskap.

Innenfor sonen skal kulturlandskapet 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. De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandling av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet.

Alle tiltak skal planlegges og vurderes ut fra hensyn til kulturlandskapets verdier før det tas stilling til om omsøkt tiltak kan gjennomføres. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes berørte statlige og regionale myndigheter for uttalelse.

Innenfor det verdifulle kulturlandskapet skal det føres en streng dispensasjonspraksis.

B41 Båndleggingssoner (jf. PBL § 11-8 bokstav d)

Følgende båndleggingssoner er vist i arealplankartet til kommuneplanens arealdel (jf. PBL § 11-8 bokstav d):

Områder båndlagt etter lov om naturvern

- Skjellingshovde naturreservat H720_1
- Dokkadeltaet naturreservat H720_2
- Dokka naturreservat H720_3
- Flåmyra naturreservat H720_4
- Salstutlia naturreservat H720_5
- Langsua nasjonalpark H720_6
- Røssjøen naturreservat H720_7
- Skardberga naturreservat H720_8
- Oppsjømyra naturreservat H720_9
- Storlægeret landskapsvernområde H720_10
- Oddelia naturreservat H720_11

Områdene er båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven. Egne verneforskrifter gjelder for områdene.

Områder båndlagt etter lov om kulturminner

- Haugner kirke (ID: 84503) H730_1
- Kinn kirke (ID: 84774) H730_2
- Østsinni Kirke (ID: 85921) H730_3

- Nordstuguhaugen

v/ Dæhli barnehage (ID: 59302)

H730_4

Den middelalderske kirkegården er automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

Ullensaker (ID:85713) på Vest-Torpa og Vølstad (ID:85877) på Østsinni er ikke angitt i kartet på grunn av usikker lokalisering, men disse er også middelalderske kirkesteder som det skal tas hensyn til.

B42 Soner for felles planlegging (jf. PBL § 11-8 bokstav e)

Det er krav om felles reguleringsplan for de arealer som på plankartet er vist som hensynssone 810, gjennomføringssoner. Dette er:

Områder for fritidsbebyggelse

- | | |
|-------------------|--------|
| • Rishaugen | H810_1 |
| • Lengeroppberget | H810_2 |
| • Akksjøen | H810_3 |
| • Haugom | H810_4 |
| • Lenningen | H810_5 |
| • Kjølssjøen | H810_6 |

I disse områdene kreves grunneiersamarbeid i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og gjennomføringen av opparbeidelse av områdene.

Områder for boligbebyggelse

- | | |
|-------------------|--------|
| • Kværndalskroken | H810_7 |
| • Lengeropp | H810_8 |

I disse områdene kreves at det skal lages en reguleringsplan for hele området. Spesielt skal det i forhold til vann og avløpsløsninger foreligge en felles plan for hele planområdet før det åpnes for ytterligere utbygging.

B43 Soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (jf. PBL § 11-8 bokstav f)

Regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde etter vedtak av kommuneplanens arealdel fremgår av plankartet som hensynssone H910. Tabellen nedenfor angir videre status for tidligere vedtatte planer.

R26 Retningslinje til hensynssoner for reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde

Forøvrig gjelder tidligere godkjente reguleringsplan så langt de ikke er i uoverensstemmelse med kommuneplanens arealdel. Når det vurderes om det er samsvar mellom

kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner, må det tas hensyn til forskjell i detaljeringsgrad og målestokk.

Innholdet i eldre regulerings-, bebyggelses- og disposisjonsplaner vil fremdeles være til støtte for kommunens beslutninger i områdene.

Planer med status **Oppheves** må oppheves gjennom et eget vedtak som følger vanlig plansaksbehandling jf. PBL § 12-14, og §§ 12-8 og 12-13. Slike planer vil fortsatt gjelde der de ikke er i uoverensstemmelse med overordnet plan og nyere planer, inntil særskilte opphevingsvedtak er fattet.

Reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner

Plannavn	Vedtaksår	Vist i arealdelen	Status	Merknad
Kommuneplan/ kommunedelplaner				
Kommuneplanens arealdel 1999-2007	1999		Erstattets av ny plan	
Kommunedelplan Synnfjell syd	1996	Plangrense for ny kommunedelplan	Erstattes av ny plan	Ny KDP vedtatt 18.10.16
Kommunedelplan Synnfjell øst	2003	Plangrense for ny kommunedelplan	Erstattes av ny plan	Ny KDP vedtatt 16.10.18
Kommunedelplan Aust-Torpaåsen	2004	Plangrense	Gjeldende	
Vassdragsplan for Etna			Inngår i arealdelen	Tas inn i arealdelen
Kommunedelplan for grus			Inngår i arealdelen	Tas inn i arealdelen
Kommunedelplan Dokka			Inngår i arealdelen	Tas inn i arealdelen
Reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner				
Klevmosæterhøgda	2021	Vises ikke	Gjeldende	
Torstumoen sør	2020	Vises ikke	Gjeldende	
Tonlia	2020	Vises ikke	Gjeldende	Rev. av RP for Tonlia

Heimskogen	2020	Vises ikke	Gjeldende	
Torstumoen	2019	Vises ikke	Gjeldende	Rev. av RP for Torstumoen
Synnfjellporten	2019	Vises ikke	Gjeldende	
Fjellolia Sør	2019	Vises ikke	Gjeldende	Rev. av RP for Fjellolia Sør
Ankalterud	2019	Vises ikke	Gjeldende	
Vølstad kirke	2019	Vises ikke	Gjeldende	
Fv. 200 Kinn – Vinjar	2018	Vises ikke	Gjeldende	
Torstumoen	2017	Vises ikke	Erstattet	Erstattet av ny RP 05.09.19.
Elverom - Veisten	2017	Vises ikke	Gjeldende	Rev. av RP for Elverom og Veisten
Fv. 134, Landåsbygda - Vølstad	2016	Vises ikke	Gjeldende	
Landmovegen	2015	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
SAGA-planen	2014	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Øygardsjordet	2012	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Synnfjellstuggua	2011	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	Rev. av del av RP for R5 Krokhølen – Strangsetra.
Fjellolia sør	2011	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Erstattet	Rev. av tidl. RP for Fjellolia sør. Erstattet av ny RP 11.04.19.
Lindstad	2011	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	Rev. av del av RP for Løkka-Døhl

Massetak Gjeffe skog	2011	H910_1	Gjeldende	
Fagertun	2011	Innenfor fokus- område Dokka	Gjeldende	
Fortau langs fv. 193 Esso-Dokka mølle	2011	Innenfor fokus- område Dokka	Gjeldende	
Omregulering av fv. 250 – Dokka sentrum	2010	Innenfor fokus- område Dokka	Gjeldende	
Kjølsjøen hyttefelt	2010	H910_2	Gjeldende	
Bratlien masseuttak	2009	H910_3	Gjeldende	
Gang- og sykkelveg langs fv. 33 Nerموen – Bannerudmoen	2010	H910_4	Gjeldende	
Skoleområdet på Dokka	2008	Innenfor fokus- område Dokka	Gjeldende	
Tonlia	2008	Innenfor fokus- område Dokka	Erstattet	Rev. av tidl. RP for Tonlia. Erstattet av ny RP 24.09.2020
Barsok boligtn	2007	Innenfor foku- sområde Dokka	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Alpinanlegg ved Spåtind	2007	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	Beb.plan i del av RP Spåtind – Synnseter-området.
Åsetra masseuttak	2007	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
Elverom	2008	H910_5	Opphevet 19.12.2017	Rev. av tidl. RP for Elverom Erstattet av ny RP 05.09.2017
Dokken nord	2010	Innenfor fokus- område Dokka	Gjeldende	
Spåtind – Synnseterområdet	2006	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
Ruudskogen	2006	Innenfor fokus- område Dokka	Gjeldende	Rev. av tidl. RP for Ruudskogen

Esbjug og Aspenes grustak	2006	H910_6	Gjeldende	
Nersetra	2005	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	RP innenfor eldre/ ny KDP Synnfjell svd
Rv. 33 Høljerast bru – Bergli	2005	Vises ikke	Gjeldende	
Snertin/ Jettestuen grustak	2005	Innenfor fokus- område Dokka	Gjeldende	
R1 Gråberga	2006	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R9 Nysetra	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R8 Nylén	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R7 Åsetra	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R6 Storslåttet	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R5 Krokhølen – Strangsetra	2006	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R4 Klevmosetervegen – Krokhølen	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R3 Klevmoseterhøgda	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
R2 Vesleslåttet	2005	Innenfor KDP Synnfjell øst	Opphevet 16.10.18	
Fjellolia	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Svartseterhalla	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Skinnerlifjell	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Bergevatn	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Haugseterpullen	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	

Sengeklæmyra	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Knotten	2005	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Slåtthaugen	2005	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	
Dokka camping	2005	Innenfor fokusområde Dokka	Gjeldende	
T7, Stasjonsområdet	2006	Innenfor fokusområde Dokka	Gjeldende	Bebyggelsesplan i RP for Dokka sentrum
Rv. 33 Odnnes – Sollien	2004	Vises ikke	Gjeldende	
Langeråk	2004	H910_7	Gjeldende	
Munkhatten	2002	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	BP innenfor KDP Synnfjell syd
T4 – Hugulia	2001	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	RP innenfor KDP Synnfjell syd
Dokka sentrum	2000	Innenfor fokusområde Dokka	Gjeldende	
Løkka-Døhl	2000	Innenfor fokusområde Dokka	Gjeldende	
Høistad hyttefelt	2000	H910_8	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Møllerstufossen	1999	H910_9	Gjeldende	
Østsinni kirkegård	1999	H910_10	Gjeldende	
Svartbekken (delomr. 6)	1999	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Hugulia (delomr. 4)	1998	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Slåtten seter (delomr. 9)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan

Nersetra (delomr. 2)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Tverrelva (delomr. 3)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Langhaugen (delomr. 10)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Slåtten seterveg – Åbborvatnet (delomr. 8)	1997	Innenfor KDP Synnfjell syd	Gjeldende	Bebyggelsesplan
Bjørkelykkja	1997		Oppheves	
Del av Aksjøen-Rundtjern hytteområde	1997	H910_11	Gjeldende	
Granerområdet	1995	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Storslåttet	1994	Vises ikke	Opphevet 16.10.18	Erstattet av reg. plan R6 Storslåttet
Nordrumssætra	1994	Vises ikke	Oppheves	Erstattet av reg. plan R6 Storslåttet
Frøslid hytteområde	1994	Vises ikke	Opphevet 16.10.18	Erstattet av reg. plan R6 Storslåttet
Gråberga	1994	Vises ikke	Oppheves	Erstattet av reg. plan R1 Gråberga
Kjølsjøen	1993	Vises ikke	Oppheves	Erstattet av reg. plan Kjølsjøen hyttefelt
Rv. 35 Dokka S – Dokka N	1992	Vises ikke	Oppheves	
Sollisvingen	1992	Vises ikke	Oppheves	
Løkken grustak	1992	H910_12	Gjeldende	
Døhlsholmen	1988	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	
Vinjarmoen	1988	Innenfor fokus-område Dokka	Gjeldende	
Holtelia	1987	Innenfor fokus-område Dokka	Oppheves	

Gjefle grustak	1987	Innenfor fokus- område Dokka	Gjeldende	Ny RP under utarbeidelse.
Veisten	1986	Vises ikke	Opphevet 19.12.2017	Innenfor ny områdereg. plan Elverom
Åmot	1986	Vises ikke	Oppheves	Innenfor ny områdereg. plan Elverom
Dokken søndre	1986	Innenfor fokus- område Dokka	Gjeldende	
Øvre Svartvatn	1985	H910_15	Gjeldende	
Lenningen	1985	Vises ikke	Opphevet 25.06.19	Tidligere H910_16 fjernet 25.06.19
Nerli	1983	Innenfor fokus- område Dokka	Oppheves	
Kråkhuggukampen	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Finndalen	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Fjelloya	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Vismundhaugen	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Stutebufeltet	1981	H910_17	Gjeldende	
Mevatnfeltet	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Gjeldende	
Fjellolia	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Oppheves	
Vismundlia	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Oppheves	
Fjelloya	1981	Innenfor KDP Aust-Torpaåsen	Oppheves	
Rv. 35 Dokka bru	1980	Innenfor fokus- område Dokka	Oppheves	

Rv. 250 Snertin nord	1979	Innenfor fokus- område Dokka	Oppheves	
Torstu vest	1976	Innenfor fokus- område Dokka	Oppheves	
Torstu øst	1975	Innenfor fokus- område Dokka	Oppheves	
Moskaug	1973	Innenfor fokus- område Dokka	Oppheves	
Nordre Synnseter	1971	Innenfor KDP Synnfjell øst	Gjeldende	Disposisjonsplan



NORDRE LAND
KOMMUNE



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Furuvegen 43

Nabolaget Moskaug/Vestheim - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dokka sentrum	7 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.6 km	
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

Skoler

Dokka barne- og ungdomsskole (1-10...)	5 min
504 elever, 31 klasser	
0.5 km	
Gjøvik videregående skole	39 min
1050 elever	
41 km	
Raufoss videregående skole	43 min
450 elever	
46.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Nordre Land Rådhus	8 min
Rema 1000 Dokka	9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

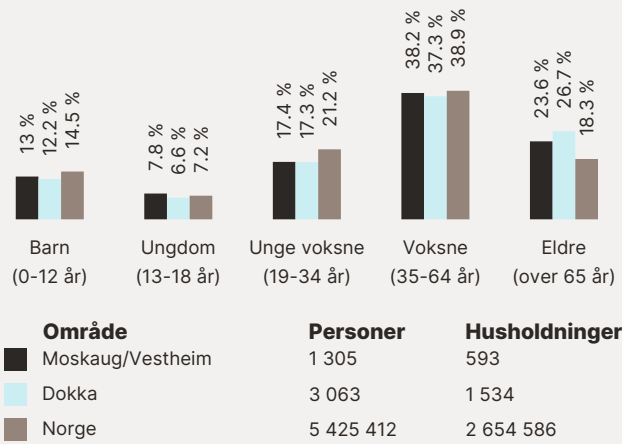


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Dokka barnehager Furulund (1-5 år)	7 min
62 barn	
0.6 km	
Dokka barnehager Tonlia (1-5 år)	12 min
44 barn	
1 km	
Dokka barnehager Øygardsjordet (0-...)	13 min
75 barn	
1.2 km	

Dagligvare

Spar Dokka	8 min
PostNord	
0.7 km	
Coop Extra Dokka	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



Trafikk
Lite trafikk 84/100

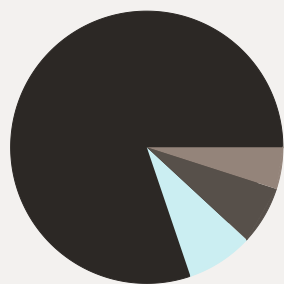


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Dokka stadion	2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.2 km
⚽ Dokkahallen	5 min 🚶
Aktivitetshall	0.4 km
🏊 Trim-Mix Fitness	7 min 🚶
🏊 Bergfoss Treningssenter Dokka	8 min 🚶

Boligmasse

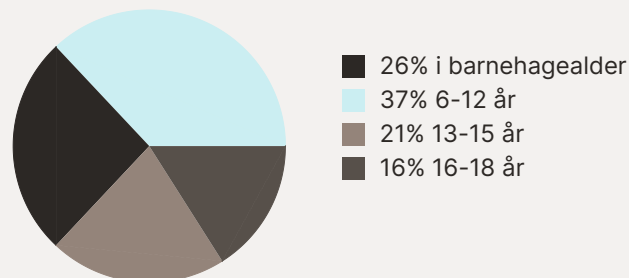


81% enebolig
8% rekkehus
5% blokk
7% annet

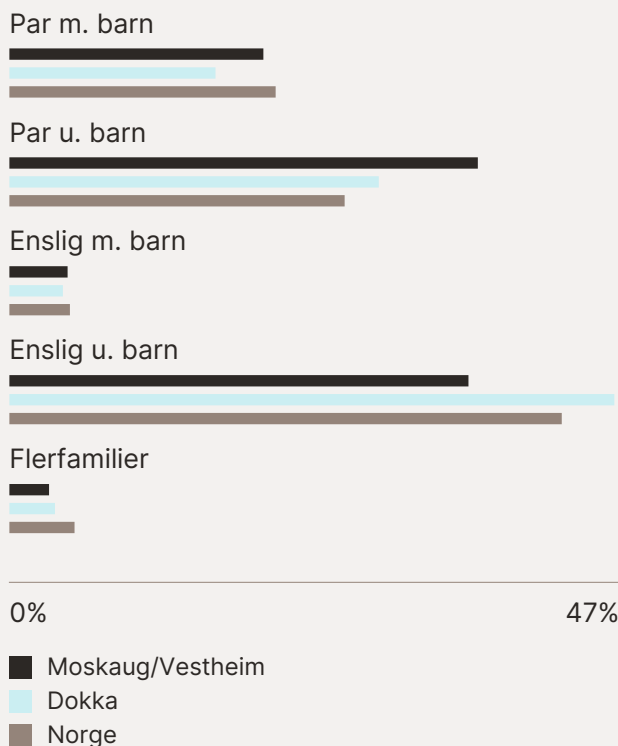
Varer/Tjenester

📍 Sentrum Dokka	8 min 🚶
📍 Apotek 1 Dokka	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

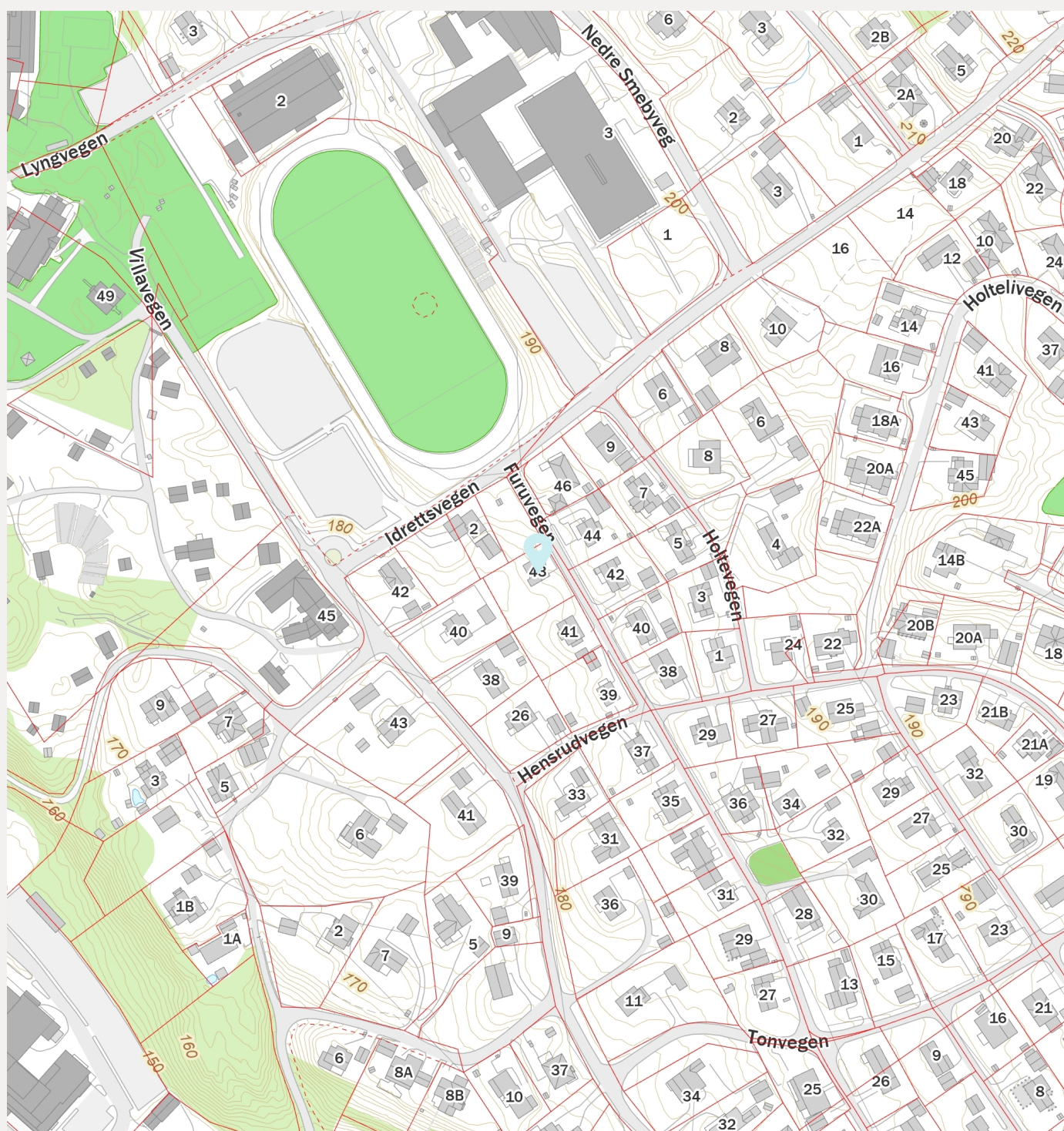
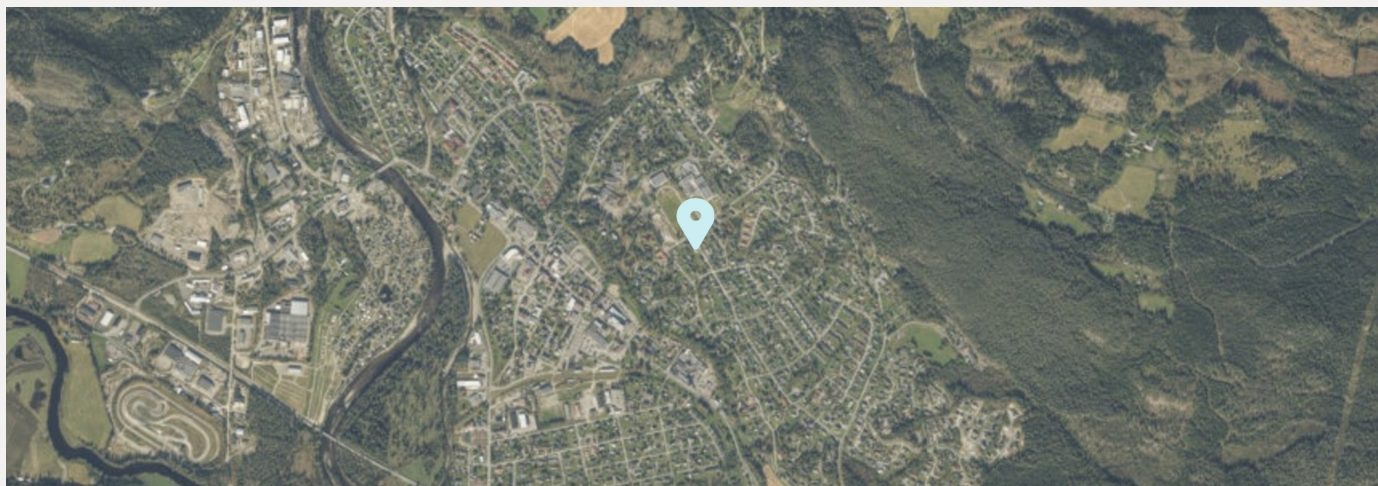


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport



Enebolig



Furuvegen 43, 2870 DOKKA



NORDRE LAND kommune



gnr. 121, bnr. 349

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 22.07.2026

Rapportdato: 27.07.2026

Oppdragsnr.: 21007-1262

Referansenummer: QK9966

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Marcus Fremstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstcon AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Marcus Fremstad

Marcus Fremstad

marcus@takstcon.no

483 46 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Enebolig beliggende i Furuvegen. Herfra er det gangavstand til skole, barnehage og alt du måtte trenge av servicetilbud.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 196 m² over to plan med kjeller. Veranda med takoverbygg mot sør/ vest, med adkomst fra stue.

STANDARD:

Det er ukjent byggeår på boligen.

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1 049 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset/asfaltert gårdsplass.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	196 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Veranda med takoverbygg er ikke inntegnet på fasadetegninger. Det er gjort enkelte endringer i forhold til vinduer på fasader. Rominndeling i kjeller stemmer ikke. Det foreligger ikke tegninger av 2. etasje. Nærmere undersøkelser og at endringer byggemeldes anbefales.
- Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

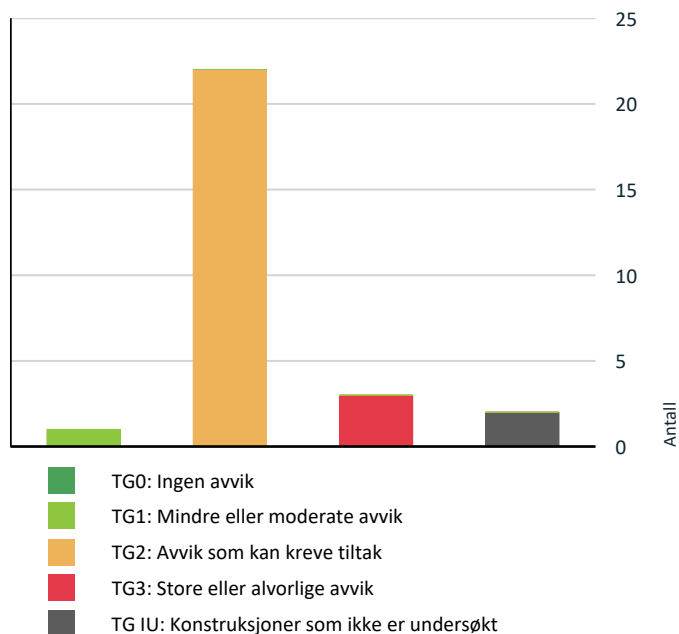
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

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

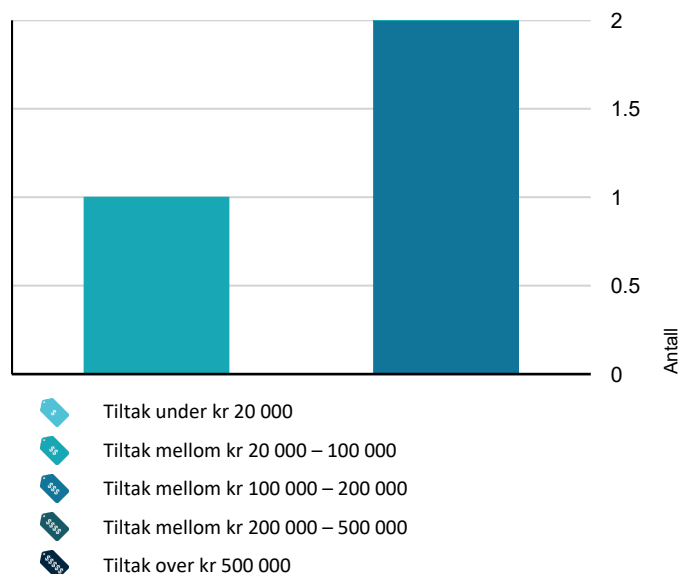
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

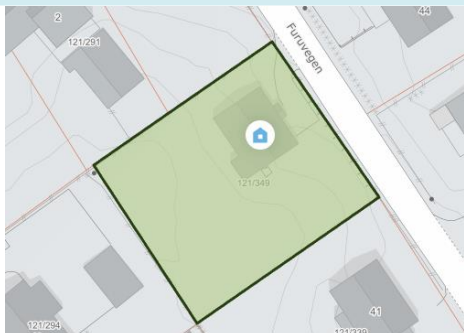
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

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

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS-krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på takteking, lekter og undertak er oppnådd og bygningsdelen har en usikker fremtidig funksjon.
- Flassing på overflate av takteking.
- Rust på metallplater.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for lekkasje, skader og behov for vedlikehold eller utskifting eller reparasjon av deler av taktekingen i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.

Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av takteking og tilhørende konstruksjoner

- Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskifting/utbedringer av beslag som flasser / har rustet.

Tilstandsrapport



- Flassing på overflate av takteking.
- Rust på metallplater.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

- Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
- Råteskadet treverk i vindski er registrert.
- Manglende takrenner og nedløp.
- Det er tegn til lekkasje rundt pipebeslag inne i boligen.
- Forkantbeslag mangler.
- Det mangler snøfanger på takflatene.
- Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.
- Det er påvist råte i vannbrett under vindu.

Konsekvens/tiltak

- Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand.
- Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.
- Manglende takrenner og nedløp gjør at takvann ledes ukontrollert ned langs fasaden. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på yttervegger, fundamenter og terreng, og kan bidra til misfarging, frostsprengning, setningsskader eller fuktinntrenging.

Det anbefales å etablere komplette takrenner og nedløp for å sikre kontrollert avrenning fra taket. Nedløp bør føres bort fra bygningen via rør eller utkast som leder vannet til terreng med god fall eller til dreneringssystem. Tiltaket bør gjennomføres for å redusere fuktbelastning og forebyggevannansamling og fuktskader..

- Forkantbeslag bør monteres for å hindre fuktskader i tiliggende konstruksjoner.
- Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfanger monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfanger monteres.
- Det er anbefalt med beslag på vannbrett over og under vinduer. Uten beslag er det fare for at vann trenger inn i veggkonstruksjon og kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake mugg og råte. Dette kan svekke bygningsstrukturen og skape et usunt inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



- Manglende takrenner og nedløp.
- Forkantbeslag mangler.
- Det mangler snøfanger på takflatene.
- Det er tegn til lekkasje rundt pipebeslag inne i boligen.



- Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.
- Råteskadet treverk i vindski er registrert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.
- Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.
- Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen.
- Denne bygningen har større avstand mellom taksperrer/ takstoler enn hva som er normal byggeskikk i dag.
- Det er registrert misfarging/ på undertak.
- Det er påvist lekkasje ved gjennomføringer i taket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.
- Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølast), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaste vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.
- Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.
- Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales også å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting. Konsekvensen av manglende lufting, kan være kondens og ising som igjen kan forårsake fuktskader i konstruksjonen.
- Når det er stor avstand mellom taksperrer/ takstoler er det påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen på vinterstid. Det er ikke registrert avvik som tilsier at det er behov for strakstiltak, men jevnlig inspeksjon av konstruksjonene anbefales.
- Lufting av loft bør forbedres. Sjekk dampsperrer for punkteringer/utettheter mellom loft og underliggende etasje. Spesielt ifm. gjennomføringer som f.eks pipe, ventilasjonskanaler og lufting. Eventuelle punkteringer/utettheter i dampsperrer må tettes. Loftsluker må også være tette. Sjekk pakninger for eventuelle skader/utettheter. Konstruksjon kan over tid bli skadet og kostnader kan påløpe dersom takkonstruksjon ikke er tilstrekkelig luftet og eventuelle årsak til misfarge ikke blir avklart. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon.
- Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til lekkasje. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



- Det er påvist lekkasje ved gjennomføringer i taket.



- Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



- Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.



- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- • Værslitte vinduer.
- Malingsavflassing på vinduer.

Kjellervinduer:

- Forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduene har en usikker fremtidig funksjon.
- Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- • Vedlikehold/ utskiftninger må påregnes. Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.
- Vedlikehold/ utskiftninger må påregnes for vinduer der vinduskitt er slitt og har løsnet. Manglende vinduskitt kan føre til økt fuktpåkjenning og redusert isolasjonsevne.



- Forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduene har en usikker fremtidig funksjon.
- Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.

Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

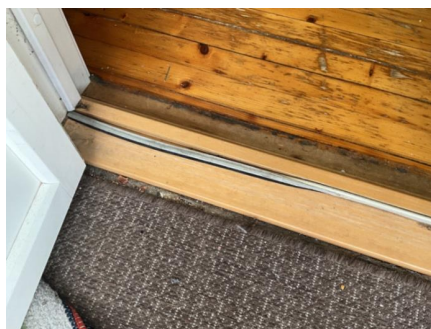
- Det er noe bruksmerker på dører.
- Enkelte dører trenger justeringer.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler beslag under dør.
- Løs pakning under dør.

Konsekvens/tiltak

- Justering av enkelte dører må påregnes når dører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er luftlekkasjer, merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.
- Avvik rundt innsettsdetaljer for dør kan medføre redusert tetthet, trekk og varmetap, samt økt risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre innsettsdetaljene ved korrekt justering og tetting av dørkarm og tilslutninger. Ved behov bør skadede eller mangelfulle deler skiftes ut.



- Det er noe bruksmerker på dører.



- Løs pakning under dør.



- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler beslag under dør.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med takoverbygg mot sør/ vest, med adkomst fra stue. Fundamentert med betongsøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- • Konstruksjoner/overflater er værslitte.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Konstruksjonen fremstår som underdimensjonert.
- Svertesopp er registrert.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater. Tettesjikt/membran er ikke mulig å besiktige på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- • Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Skjevheter i konstruksjonen kan medføre redusert funksjon og estetisk kvalitet, samt økt belastning på tilstøtende konstruksjoner. Ved behov bør det utføres utbedring eller forsterkning av bærende deler.
- En underdimensjonert konstruksjon kan medføre redusert bæreevne og stabilitet. Dette gir økt risiko for deformasjoner, sprekke-dannelser og forkortet levetid. Ved behov bør konstruksjonen forsterkes eller bygges om i samsvar med gjeldende standarder og dimensjoneringskrav, slik at den oppnår tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.
- Påvist svertesopp indikerer fuktpåvirkning og nedbrytning av materialer. Dette kan medføre svekket styrke, redusert levetid og økt risiko for videre skadeutvikling. Det anbefales å utbedre årsaken til fuktpåvirkningen og fjerne skadet materiale.
- Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.
- Når tettesjiktet ikke kan besiktiges, foreligger det usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen har svekket funksjon. Det anbefales å være oppmerksom på at tettesjikt/membran kan ha begrenset restlevetid. Ved renovering eller oppgradering bør tettesjikt og overflater skiftes ut for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.



- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.



- Konstruksjoner/overflater er værslitte.



- Konstruksjoner/overflater er værslitte.



- Svertesopp er registrert.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riper i gulvoverflate.
- Stedvis knirk i gulv.
- Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

Konsekvens/tiltak

- DAvhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av gulv. Avviket er å anse som et kosmetisk avvik.
- Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater.

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

Vurdering av avvik:

- Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert.
- Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.
- Det er registrert fukt i etasjeskille, synlig fra kjeller/krypkjeller.
- Bjelkelag over krypkjelleren/blindkjelleren er en risikokonstruksjon. Denne konstruksjonen har høy skadefrekvens. Det er økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

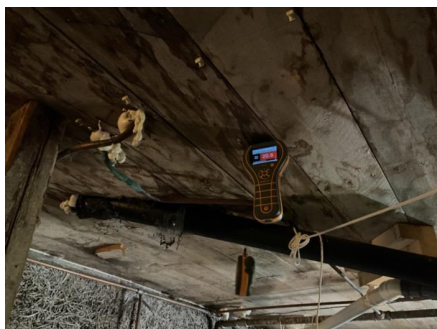
- Når konstruksjonen ikke kan inspiseres uten bygningsmessige inngrep, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjevheter og knirk er normalt i eldre etasjeskillere og skyldes ofte naturlige bevegelser, materialsvinn og lang tids bruk. Slike forhold har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller indikere underliggende forhold som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

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

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

- Det må foretas utbedringer av fukt. Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser. Fuktskader kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer, samt manglende stivhet/bæring i konstruksjoner.

- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader i deler av etasjeskillere som er skjult. Dersom slike skader påvises, kan det medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader, samt redusert bæreevne og risiko for ytterligere skadeutvikling.



- Det er registrert fukt i etasjeskille, synlig fra kjeller/krypkjeller.

Radon

Beskrivelse

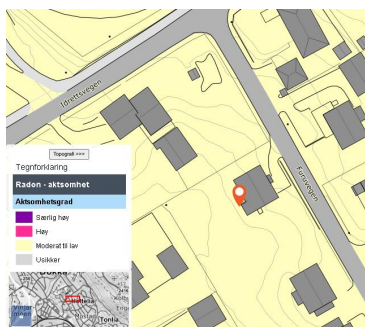
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivået over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.



I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Moderat til lav. Risikoen vurderes som begrenset, men radon kan forekomme lokalt.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Vedovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringsstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.



- Pipe er noe værslitt og mangler noen teglstein over tak. Anbefaler at det monteres heldekkende beslag.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Støpt ringmur med kryprom.

Vurdering av avvik:

- Deler av bygningsdelene i krypekjelleren er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
- Det er ingen/ikke tilstrekkelig ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det er ikke lagt plast på grunnen/ terrenget i krypkjelleren.
- Terrenget faller inn mot ringmur/krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales jevnlig inspeksjon av krypekjeller for å oppdage unormale forhold tidlig. Det gjøres oppmerksom på at denne krypekjelleren er en risikokonstruksjon. Konstruksjonen har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjon er faren for fukt og råtekader forårsaket av fuktproblematikk i kryperommet.
- Uten tilstrekkelig lufting øker risikoen for fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Dette kan gi både konstruksjonsmessige skader og dårlig inneklime. Krypekjeller bør jevnlig kontrolleres for å kontrollere nødvendigheten av behov for bedre ventilering.
- Utbedringstiltak kan være å legge fuktsperre mot grunnen for å redusere avdampning fra grunnen. Jf. byggforsklad NBI 521.203. Dette kan hjelpe for å redusere fuktnivået i krypekjelleren.
- Terrengforhold utvendig må endres så vann ikke renner inn mot krypekjeller. Dette for å forhindre at krypekjelleren blir utsatt for unødvendig fuktbelastning som igjen kan føre til fuktskader over tid.



- Det er ikke lagt plast på grunnen/ terreng i krypekjelleren.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trapp fra 1. til 2. etasje:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er noe bruksslitasje og knirk i trapp.

Kjellertrapp:

- Trapp har ikke rekkverk.
- Trappen er bratt og har korte inntrinn. Trappen er lite egnet som adkomst mellom etasjer.
- Det er noe bruksslitasje og knirk i trapp.

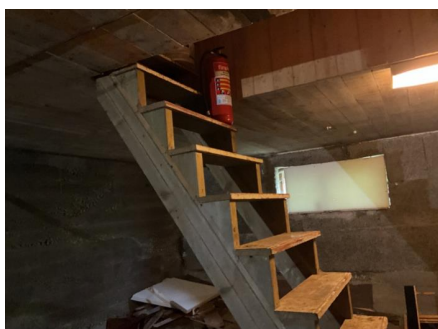
Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.
- En bratt trapp øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse. Brattheten kan også gjøre trappen mer krevende å bruke i hverdagen, spesielt ved bæring av gjenstander.

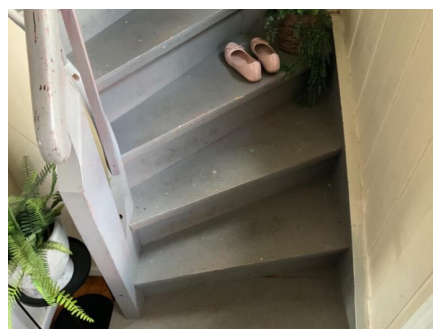
Vurder forbedring av sikkerhetstiltak som håndløper, sklisikring og bedre belysning. Ombygging kan vurderes der det er konstruktivt mulig.

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

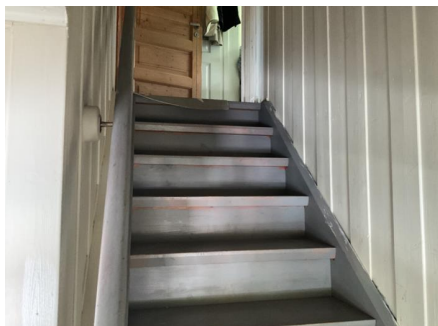
Tilstandsrapport



- Trapp har ikke rekkverk.
- Trappen er bratt og har korte inntrinn.



- Det er noe bruksslitasje og knirk i trapp.



- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte dører. Profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd.
- Enkelte dører har vedlikeholdsbehov.
- Enkelte dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.
- Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
- Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.



- Enkelte dører har vedlikeholdsbehov.



- Enkelte dører har vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv på bad. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtromets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist avvik i konstruksjon/ membran/ tettesjikt.

Fuktsøk på overflater er foretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og vaskemaskin.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på kjøkkeninnredning.
- Innredning bærer preg av slitasje.
- Kjøkkenfronter har behov for justeringer.
- Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
- Det mangler endelist på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

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



- Innredning bærer preg av slitasje.



- Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.



- Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.



- Det mangler endelist på benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.
- Kjøkkenventilator har ventilator med omluft (Kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder. Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende brukstid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.
- Ventilator med omluft fører ikke matos og fukt ut av boligen, men resirkulerer luften gjennom kullfilter. Dette gir redusert effektivitet når det gjelder fjerning av fukt, lukt og fettpartikler, og kan over tid bidra til økt fuktbelastning i kjøkkenområdet. Det anbefales å vurdere etablering av ventilator med avtrekk til friluft dersom byggets konstruksjon og ventilasjonsløsning tillater det.

Tilstandsrapport



- Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/vifte.
- Kjøkkenventilator har ventilator med omluft (Kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i: Kobber/metall.

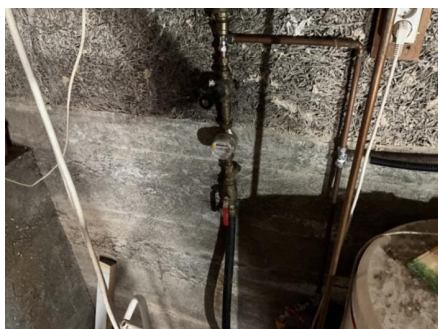
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.
- Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

Konsekvens/tiltak

- Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
- Klamring av rør anbefales utført. Konsekvens av utilstrekkelig klamrede rør kan være lekkasjer og rørbrudd.



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjeller.



- Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
- Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



- Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.
- Stakeluke er stropet fast.

Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe er plassert i stue.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

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

- Det mangler deksel på varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

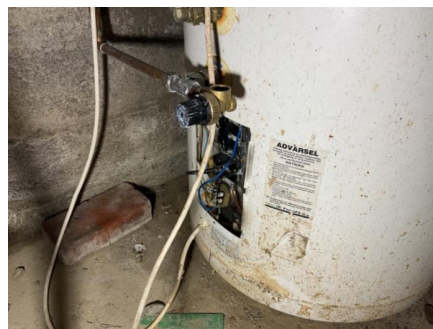
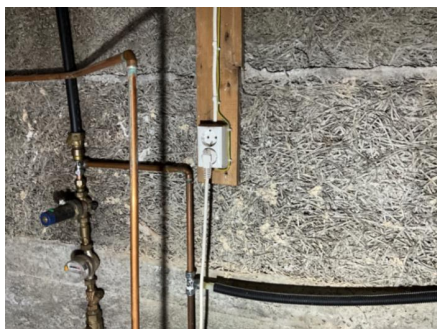
- • Lekkasjevarsler anbefales montert.

En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.

Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.

Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

- Kontroller forholdet/ avviket med elektriker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.



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

- Det mangler deksel på varmtvannsbereder. Mulig berøringsfare.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.

Sikringsskap med automat sikringer. Sikringsskap er plassert i bod i 2. etasje.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Det er opplyst fra eier:

At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår.

Sikringer løser ikke ut uten grunn.

Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport



Sikringsskap er plassert i bod i 2. etasje.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales redrening og forbedring av fuktsikringen på grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Innvendig påforet med tresonitt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

- Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

- Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

- Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmur kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

- Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker/riss i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetskader. Setningsskader kan være kostbare å utbedre,

- Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss som følge av mulig fuktvandring kan indikere at veggen utsettes for fuktbelastning over tid. Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan dette føre til nedbrytning av materialer, muggvekst og redusert innemiljø. Skadeutvikling kan foregå skjult bak overflater og være vanskelig å oppdage før omfanget øker. Uten nærmere undersøkelser foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og risiko for videre skade.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av veggens fuktforhold for å avklare årsak til malingsflasset. Videre tiltak avhenger av resultatet av undersøkelsen, men kan omfatte utbedring av fuktkilder, forbedring av drenering/ventilasjon eller lokal reparasjon av overflater. Overvåkning av området for endringer i misfarging, lukt eller ytterligere flassing anbefales inntil forholdet er avklart.



- Salutslag observert på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.



- Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

Tilstandsrapport



- Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vannrør som føres ned i gulv er av plast. Rørføringer under støpt gulv er ikke kjent. Det er ikke gitt noen opplysninger på at disse er byttet ut.

Avløpsrør som føres ned i gulv er av støpejern. Det er ikke gitt noen opplysninger på at disse er byttet ut.

Vurdering av avvik:

- • Utvendige vann- og avløpsrør begynner å bli gamle og har nesten oppnådd forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming. Det er derfor påregnelig med skader på eldre vann- og avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak

- • For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Risiko for skader øker med alder og anlegget har en usikker fremtidig funksjon. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

196 m²/196 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Bod, 3 Soverom, Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringsstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

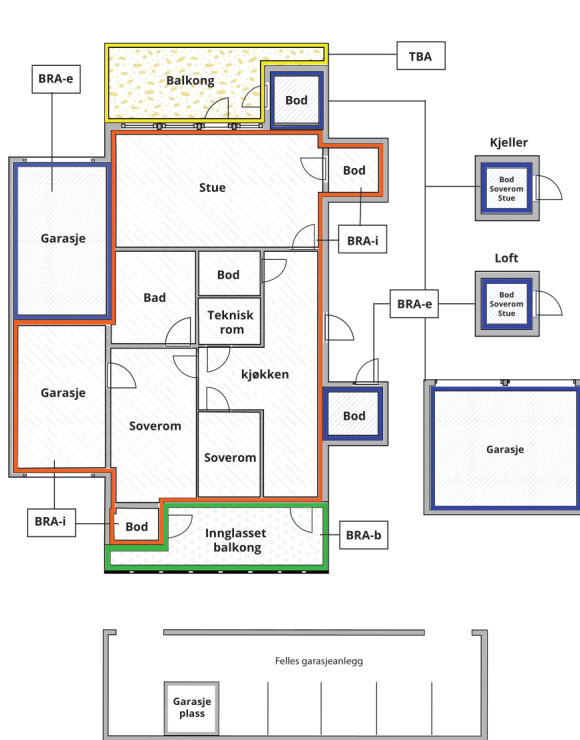
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	40			40	
1. Etasje	81			81	4
Kjeller	75			75	
SUM	196				4
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bod, soverom		
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad		
Kjeller	Bod, bod 2		

Kommentar

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

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

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

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Veranda med takoverbygg er ikke inntegnet på fasadetegninger. Det er gjort enkelte endringer i forhold til vinduer på fasader. Rominndeling i kjeller stemmer ikke. Det foreligger ikke tegninger av 2. etasje. Nærmere undersøkelser og at endringer byggemeldes anbefales.

- Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Marcus Fremstad Leietaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	121	349		0	1048.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furuvegen 43

Hjemmelshaver

Hollund Roald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Furuvegen. Herfra er det gangavstand til skole, barnehage og alt du måtte trenge av servicetilbud.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2016-2027 Nordre Land kommune
Boligbebyggelse - Nåværende
3 Dokka øst

Flomveier dekingsskart

Om tomten

Eiet tomt på 1 049 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset/asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.07.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er fremvist tegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Leietaker	22.07.2026	Fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	
2	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 121

Bnr: 349

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

Adresse: Furuvegen 43, 2870 DOKKA



**NORDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 25/7-2026 Sign:

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

- Byggetiltak
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Parkering - Nåværende



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