

Fagerhøyvegen 1



Velkommen til

Fagerhøyvegen 1



Salgsoppgaven produsert 7. august 2025

Starum

Særdeles lekker og påkostet tomannsbolig fra 2023 - Flotte uteplasser -Fantastisk Mjøsutsikt - Solrikt - Barnevennlig

Prisantydning	4 290 000,-
Omkostninger	108 600,-
Totalpris	4 398 600,-
BRA-i	118 kvm
Totalt BRA	123 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	2023
Megler	Camilla Lindstad
Telefon	909 15 649
E-post	c.lindstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Fagerhøyveien 1 - En særdeles lekker og innholdsrik halvpart av tomannsbolig med gjennomgående god og påkostet standard. Boligen har praktisk planløsning over to plan, solrike og skjermede uteplasser samt fantastisk Mjøsutsikt.

Høydepunkter:

- Nybygg fra 2023
- Parkeringsplass
- Fantastisk Mjøsutsikt!
- Svært delikat bad
- Romslig toalettrom/vaskerom
- Praktisk sportsbod på 5 m^2
- Peis og varmepumpe i stuen
- Markterrasse på 51 m^2 og terrasse på 8 m^2
- 2 stuer og 2 gode soverom. Hovedsoverom med walk- in closet
- Oppgradert og påkostet standard med en rekke tilvalg
- Gjennomtenkte løsninger og delikate farge- og materialvalg
- Attraktivt og barnevennlig boområde med flotte turområder i umiddelbar nærhet. Kun 10 min. Til både Lena og Skreia.

Arealer og innhold

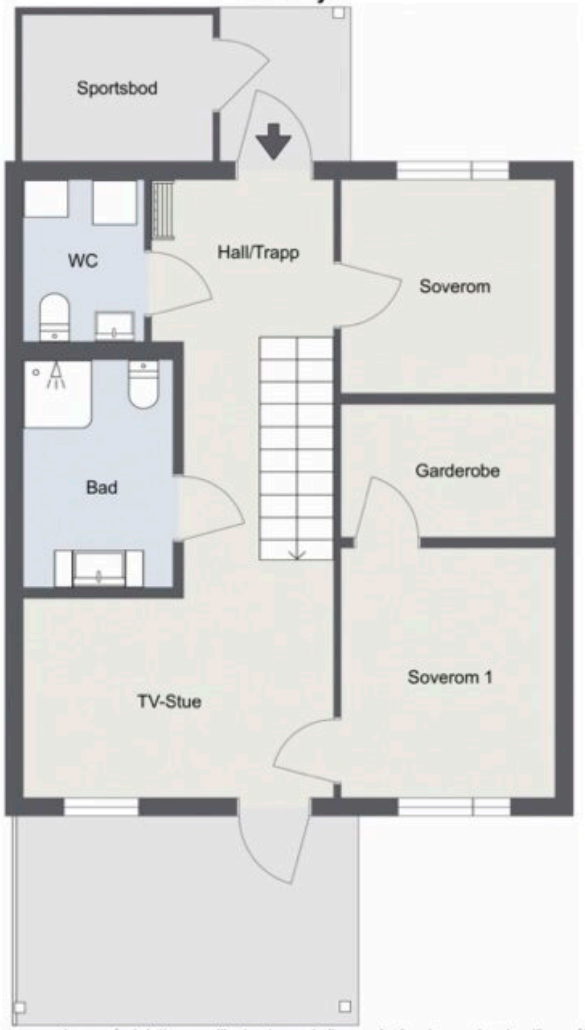
BRA-i:	118 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	123 kvm
TBA:	59 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, stue, to soverom, bad, toalettrom/vaskerom og garderobe.
BRA-e: 5 kvm. Utebod.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 51 kvm. Markterrasse.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Stue/kjøkken.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 8 kvm. Altan.

Fagerhøyvegen 1
1.etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet vil avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Fagerhøyvegen 1
2.etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet vil avvike og målene er ikke juridisk bindende.

































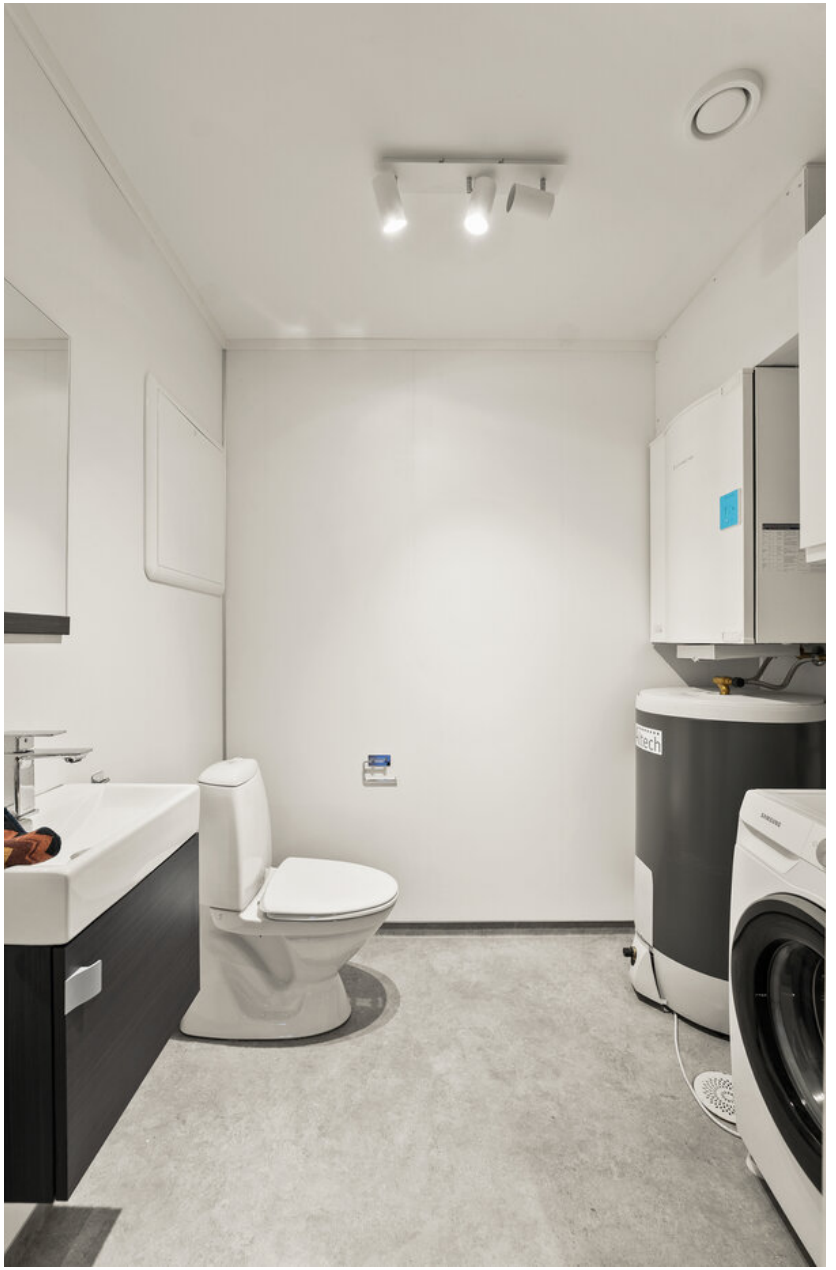

















3





Informasjon

Fagerhøyvegen 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0369/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80, bnr 41, snr 1 (ideell andel 1/1) i Østre Toten kommune

Selger
Elise Vigerust

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 417 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 123 kvm
TBA: 51 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, stue, to soverom, bad, toalettrom/vaskerom og garderobe.
BRA-e: 5 kvm. Utebod.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 51 kvm. Markterrasse.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Stue/kjøkken.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 8 kvm. Altan.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Entré, stue, to soverom, bad, toalettrom/vaskerom og garderobe.
2. etasje: Stue/kjøkken.

I tillegg har boligen utebod på ca. 5 kvm.

Standard

Kjøkken:
Særdeles lekkert og moderne kjøkken fra Sigdal med innredning med laminerte skrog og glatte fronter. Benkeplaten er laminert. Det er kjøkkenvifte med avtrekk ut. Integrert komfyr, steketopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Godt med skap- og benkeplass. Nedfelt kjøkkenkum.

Bad:
Romslig bad med delikate fliser på gulv og vegger samt malte plater på vegg. Servant fra HTH av god størrelse med underskap og speil med tilhørende belysning. Speilet har også innebygget høytaler. Dusjhjørne med praktisk nisje for toalettartikler. Vegghengt toalett, ventilasjonsvifte og varme i gulvet.

Toalettrom/vaskerom:
Praktisk toalettrom/vaskerom med gulvbelegg og våtromsplater på veggen. Rommet har gulvmontert toalett, servant med underskap og tilhørende speil samt opplegg for vaskemaskin. Det er ventilasjonsvifte, varme i gulvet og plastsluk.

Varmtvannsberederen er også plassert i dette rommet.

Innvendige overflater:
Gulv er i hovedsak preget av: Parkett. Betong i bod. Fliser.
Vegger er i hovedsak preget av: Malte plater. Ukledd i bod.
Himlinger er i hovedsak preget av: Malte plater. Ukledd i bod.

Selgers opplysning: Fuktmerker i bod er fra før lekkasjen ble utbedret.

Innvendige trapper:
Trapp i tre, metall og glass konstruksjon.

Innvendige dører:
Formpressede dører.

Vinduer:
Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Ytterdører:
Ytterdører i tre med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Altan/terrasse:
Altan mot nord: Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd. Belysning. Glassrekkverk.
Terrasse mot nord: Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd.

Selgers opplysning: Lekkasje fra tekking på altan ble utbedret av firma i 2023.

Pipe og ildsted:
Stålpipe.

Vannledninger:
Synlige vannrør i: Plast. Metall.
Utekran.
Opplegg for vaskemaskin på wc.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør i: Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Selgers opplysning: Byttet filter en gang i året.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
-Altan/terrasse. Skjevheter registrert i terrasse. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Løs levegg. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
- Knirk i gulv enkelte steder. Gjenstående malingsarbeid med lister. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.
- Vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Felles gårdsplass med den andre halvdelen av tomannsboligen med biloppstillingsplass.

Det er ikke installert elbil-lader, men er i følge selger klargjort for boks med egen kurs på utsiden av boligen.

Modernisering og påkostninger

2023 - Utbedret lekkasje i bod (Utført av firma).
2023 - Montert varmepumpe (Utført av firma).
2023 - Laget platting rundt 1.etasje (egeninnsats).

Tilvalg og øvrig oppgradering av boligen:

Endret til 1 stavs parkett i hele huset
Endring av fliser bad/gang
Oppgradering av kjøkken (Sigdal)
Oppgradering av trapp m/glassrekkverk
Glassrekkverk på balkong
Tillegg elektriker (downlights, ekstra stikkontakter/punkter, app-styring via plejd, led-stripe i dusj, oppgradering av utelys, ekstra kurs for billader osv) k

Varme i gulv trapperom + kontor
Tillegg for oppgradert inngangsdør
Oppgradering av dører innendørs
Endret gulvbelegg vaskerom
Garderobeløsning walk-in
Gips i himling
Gips på halvvegg ved trappehus
Satt inn 4 ekstra vinduer
Skyvedør mellom WIC og soverom
Innebygd hylle/nisje i dusj
Plassbygd skohylle
Oppgradering av baderomsinnredning (HTH)
Speil på bad m/høyttaler
Oppgradering av servant/speil på vaskerom
Tillegg rørlegger (vegghengt toalett på bad, oppgradering av kraner, dusj, dusjvegger)
Tillegg for endring av maling
Tillegg for terrasse (oppgradere gulv på balkong + terrasse rundt huset)
Varmepumpe ink. trekk i fargen sand

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Nybygg.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble en vannlekkasje i boden i september 2023 fordi rekkverket på balkongen ble skrudd gjennom pappen som medførte vanninntrengning i bod. Dette ble utbedret av utbygger (Nordbolig) i oktober 2023. Ingen problemer i etterkant av dette.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Nybygg.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Nybygg.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Nybygg.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Nybygg.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Sluttkontroll av ventilasjon ved ferdigbefaring av nybygg.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja. Beskriv: Starum Leir har utarbeidet en områdereguleringsplan. Tror ikke dette vil ha noen betydning for min eiendom.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Boligen bør males med et strøk til utvendig.

Bygningssakkyndig

Simen Hveem

Byggemåte

Taktekking:
Taktekking av asfaltpapp. Taktekking av betongtakstein. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

Nedløp og beslag:
Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre.

Selgers opplysning: Utkast fra taknedløp er utbedret etter befaringen.

Veggkonstruksjon:
Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:
Mønet skråtak i tre. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var tilgang til loft på befaringsdagen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

Andre utvendige forhold:
For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) tas det spesifikt forbehold om at undersøkelsene i hovedsak er begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen. Eksempel på dette kan være at en leilighet har fire meter med yttervegg og da er det kun de fire meterne som er vurdert i denne rapporten. Resten må vurderes i felles tilstandsrapport for eiendommen.
- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Det er målt avvik innenfor kravene i NS3600 i to rom i hver etasje. Det tas spesifikt forbehold om at dette kun er stikkprøver med lasermåler.

Radon:
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Byggegrunn:
Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering:
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann ført ut på terreng.

Grunnmur og fundamenter:
Støpt gulv på grunn. Grunnmur i elementer.

Terrengforhold:
Felles tomt som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Veggkonstruksjon. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Gjenstående arbeid med maling. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
- Andre utvendige forhold. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Gardiner følger ikke med
-Vaskemaskin følger ikke med

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel, men kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at

avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Varme i gulv. Varmepumpe.

Selgers opplysning: Varme i gulv på: 1.etasje utenom hovedsoverom og bod.

Informasjon om strømforbruk

9360 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 452,-pr. 2024

Herav:
Avløp kr. 9 254,86
Feiing kr. 66,19
Renovasjon kr. 4 459,92
Vann kr. 7 670,87

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.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Kommunale avgifter kr. 21 452,- for år 2024.
Forsikring kr. 3 110,- per år.
Fiber fra Eidsiva kr. 879,- per mnd.
Selger betalte kr. 3 105,- for strøing og brøyting for vinteren 24/25.
Strøm og ved etter forbruk.
Vedlikehold av vei fordeles mellom brukerne av veien ved behov.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 781 951,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 127 805,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Toten Forsikring
Polisenr: 744010.4.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 985 kvm (Eiertomt)
Felles tomt som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Østre Toten kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en skjermet og landlig beliggenhet med etablert- og nyere boligbebyggelse på Starum i Østre Toten kommune. Flott utsikt mot Mjøsa. Området fremstår som et rolig nabolag. Mye flott natur og kulturlandskap i nærområdet. Spesielt tilrettelagt rundt norsk hestesenter og sivilforsvarets kompetansesenter. Ca. 7 km til Lena og ca. 4 km til Kapp.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.05.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra de byggemeldte tegningene: Vinduer i gavlvegg er ikke oppført i de byggemeldte tegningene. Fasadeendring er ikke omsøkt og godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id 2015KP01
Navn Kommuneplan Østre Toten
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.12.2023
Delareal 985 m
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnBalkeLIllo
Delareal 985 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

Kommuneplaner under arbeid:
Id 2024KP01
Navn Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF
Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:
Id 20030003
Navn Fagerhøy
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.06.2003
Bestemmelser -
https://kart12.nois.no/528wsPlanDialogDokumenter/bestemmelser/Fagerhøy%20-%20bestemmelser.pdf
Delareal 984 m
Formål Boliger
Delareal 1 m
Formål Felles avkjørsel

Utnyttelsesgrad: Bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25% av tomtearealet.

Pågående plansaker i området:
Kunngjøring om oppstart av planarbeid - Områderegulering for Starum Leir.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8 og § 17-1 har de varslet oppstart av arbeid med områderegulering for Starum leir. Planarbeidet utføres av planrådgiver Feste Kapp AS på vegne av Sivilforsvaret og Stiftelsen Norsk Hestesenter, etter avtale med Østre Toten kommune. Planen er tildelt PlanID 20230004. Samtidig varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom Østre Toten kommune og Sivilforsvarets kompetansesenter.

Bakgrunnen for planarbeidet:
Planområdet har ikke vært regulert tidligere. Hensikten med planarbeidet er å skape forutsigbare rammevilkår for utvikling av Norsk Hestesenter og Sivilforsvaret.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

15.06.2023 - Dokumentnr: 623311 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringverdig eller SEFRAK-registrert.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 141 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2025

Megler

Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Fagerhøyvegen 1

Fagerhøyvegen 1

Skoler

Kapp skole (1-7 kl.) 246 elever, 17 klasser	5 min 4 km
Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 185 elever, 15 klasser	7 min 6.6 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.) 211 elever, 18 klasser	8 min 5.7 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	11 min 8.4 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	11 min 8.3 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	12 min 8.7 km

Sport

Kraby grusbane	5 min
Smitborg skole	5 min
Skreia Trim	7 min
Toten Treningssenter Lena	10 min

Offentlig transport

Starum Linje B46, B47, 400, 402, 443	6 min 0.5 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	25 min 19.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

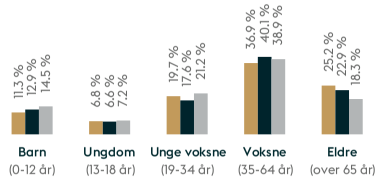
Barnehager

Kapp barnehage (0-5 år) 78 barn	6 min 4.2 km
Oliviabakken barnehage (1-5 år... 36 barn	8 min 5.9 km
Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 6.5 km

Dagligvare

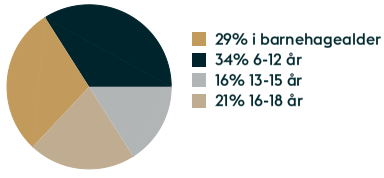
Kiwi Kapp	6 min
Coop Extra Skreia	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gåserud	308	150
Kommune: Østre Toten	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



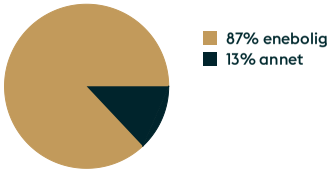
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Kapp	6 min
Coop Extra Skreia	7 min

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 80, bnr. 41, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 28.07.2025 **Rapportdato:** 30.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13926-2226 **Referansenummer:** UL6303

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Simen Hveem

B
ENERGIMERKE

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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Simen Hveem
Uavhengig Takstingeniør
simen@takstgruppen.as
954 47 755

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80 - Bnr 41
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET
Solrikt, barnevennlig og landlig boligområde på Starum. Kort vei til Starum Hestesenter. Det er Ca.5 km til Kapp skole og barnehage, og ca.7 km til Kapp sentrum med blant annet dagligvare, båthavn, Skibladnerbrygge, og bademuligheter. Eiendommen ligger ca.12 minutter fra Lena sentrum, og ca.10 minutter fra Skreia sentrum.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Taktekking av asfaltpapp. Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Altan mot nord:
Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd. Belysning. Glassrekkverk.

Terrasse mot nord:
Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Betong i bod. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Ukledd i bod.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Ukledd i bod.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Stålpipe. Trapp i tre, metall og glass konstruksjon. Formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Fliser på gulv og vegg. Malte plater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Kjøleskap. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Varmtvannsbereder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Utekran.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann ført ut på terreng.
Støpt gulv på grunn. Grunnmur i elementer.

Felles tomt som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80 - Bnr 41
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

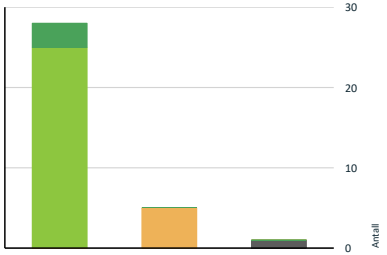
Halvpart av tomannsbolig

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

Vinduer i gavl er ikke på tegning, jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80 - Bnr 41
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energiattest er datert 27.07.2025.

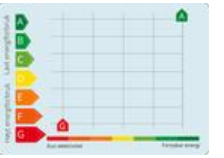
Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.



•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Ca. år opplyst av eier.

Anvendelse
Halvpart av tomannsbolig

Standard
Normal god standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. 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. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Jeg har kun avdekket forhold som vurderes å være av liten negativ betydning for denne boligens tekniske tilstand.

Tilbygg / modernisering

2023	Utført av firma.	Utbedret lekkasje i bod.
2023	Utført av firma.	Montert varmepumpe.
2023	Utført som egeninnsats.	Laget platting rundt 1.etasje.
		(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av asfaltpapp. Taktekking av betongtakstein. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

TG 1 Nedløp og beslag

Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre.

Selgers opplysning:
Utkast fra taknedløp er utbedret etter befaringen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80 - Bnr 41
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Gjenstående arbeid med maling. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpningene i utvendig komplettering bør tettes, og gjenstående malerarbeid bør fullføres for å hindre inntrenging av mus og redusere risikoen for fuktskader.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var tilgang til loft på befaringsdagen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Ytterdører i tre med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot nord:
Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd. Belysning. Glassrekkverk.

Terrasse mot nord:
Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd.

Selgers opplysning:
Lekkasje fra tekking på altan ble utbedret av firma i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjevheter registrert i terrasse. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Løs levegg. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å rette opp skjevheter i terrassen og sikre leveggen, samt sørge for jevnlig ettersyn og vedlikehold av den forenklede konstruksjonen, for å unngå ytterligere skader eller redusert sikkerhet.

TG 2 Andre utvendige forhold

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) tas det spesifikt forbehold om at undersøkelsene i hovedsak er begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen. Eksempel på dette kan være at en leilighet har fire meter med yttervegg og da er det kun de fire meterne som er vurdert i denne rapporten. Resten må vurderes i felles tilstandsrapport for eiendommen.
- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Dette punktet tar for seg nødvendigheten av felles tilstandsrapport i sameiet/borettslaget. Det er viktig at det er en plan for dette slik at det blir gjort tilstrekkelig vedlikehold og utbedringer når det er behov. Dette er viktig for alle konstruksjonene inkl. tomt og vil blant annet ha betydning for hvilken økonomiske kostnader som vil komme til fordeling fremover. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Betong i bod. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Ukledd i bod.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Ukledd i bod.

Selgers opplysning:
Fuktmerker i bod er fra før lekkasjen ble utbedret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knirk i gulv enkelte steder. Gjenstående malingsarbeid med lister. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjenstående malingsarbeid på lister bør ferdigstilles.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Det er målt avvik innenfor kravene i NS3600 i to rom i hver etasje. Det tas spesifikt forbehold om at dette kun er stikkprøver med lasermåler.

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.



Eiendommen ligger i et området som er markert med høy aktsomhet i kartet.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe.

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80 - Bnr 41
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i tre, metall og glass konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.



Sluk.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier, dusj var nylig brukt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell. Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Avtrekksvifte er testet som beskrevet i NS3600.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, boligen er under 5 år gammel, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes det som unødvendig å foreta hulltaking. Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Steketopp. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Varmtvannsbereder.

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80 - Bnr 41
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Utekran.

Opplegg for vaskemaskin på wc.

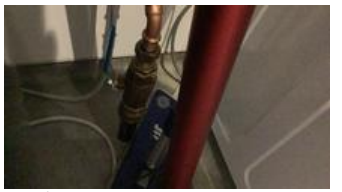
Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold, og for å unngå unødvendige kostnader og risiko for vannskader ved feil håndtering.



Stoppekran på toalettrom.



Fordelerskap på toalettrom.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Selgers opplysning.
Byttet filter en gang i året.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

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

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: 1.etasje utenom soverom og bod.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

Selgers opplysning:
Samsvarserklæring på el-anlegg vil bli lagt opp i boligmappa.no før salg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80 - Bnr 41
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Sikringsskap i garderobe.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann ført ut på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Grunnmur i elementer.

TG 0 Terrengforhold

Felles tomt som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80 - Bnr 41
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	59			59	8
1. Etasje	59	5		64	51
SUM	**118**	**5**			**59**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken/stue		
1. Etasje	Bad, Entré, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Garderobe, Toalettrom	Utebod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,38 m.
Målt takhøyde 1.etasje: Varierende, målt 2,38 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Utvendig inntilliggende bod er medtatt i areal og ikke definert som eget bygg.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):
- Areal terrasse: ca. 51 m².
- Areal altan: 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vinduer i gavl er ikke på tegning, jeg anbefaler å undersøke dette med kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ingen ytterligere kommentar.

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80 - Bnr 41
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av tomannsbolig	112	11

Kommentar	
Halvpart av tomannsbolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Simen Hveem	Takstingeniør
	Elise Vigerust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	80	41	0	1	985 m²	Statens Kartverk.	Eiet

Adresse
Fagerhøyvegen 1.

Hjemmelshaver
Vigerust Elise.

Kommentar
Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet. Felles tomt.

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.
Ikke fremlagt avtale om vegrett, dette anbefales undersøkt og innhent dokumentasjon om mulig.

Regulering

Fagerhøy.

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Selgers opplysning:
Starum Leir har utarbeidet en områdereguleringsplan.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Boligsameie

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle blant annet vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke etablert noe sameiemøte eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

Kommuneplan

Kommuneplan Østre Toten.

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80 - Bnr 41
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.07.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	27.07.2025		Gjennomgått		Ja
Dokumentasjon våtrom.	30.05.2024		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.	30.05.2024		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	28.07.2025	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	28.07.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	21.01.2021		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	30.05.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	28.07.2025	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	28.07.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	21.07.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.	30.05.2024		Gjennomgått		Nei
Rekvirent.	28.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80 - Bnr 41
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80 - Bnr 41
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskriftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Det det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA
Gnr 80 - Bnr 41
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Forutsetninger

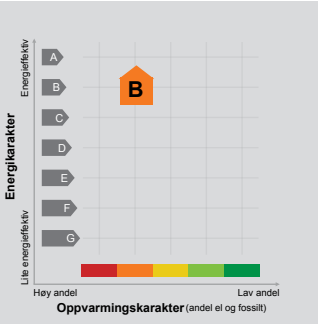
Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerhøyvegen 1
Postnummer	2850
Sted	LENA
Kommunenavn	Østre Toten
Gårdsnummer	80
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300697351
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148491
Dato	27.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Fyr riktig med ved**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Redusér innetemperaturen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/tekniske-detaljer).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vigerust, Elise	9578-5995-4-3295198	2025-07-19 15:36:29

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. jul. 2025

Oppdragsnummer
13-0369/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Elise Vigerust

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 744010.4
Forsikret i: Toten Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble en vannlekkasje i boden i september 2023 fordi rekkverket på balkongen ble skrudd gjennom pappen som medførte vanninntrengning i bod. Dette ble utbedret av utbygger (Nordbolig) i oktober 2023. Ingen problemer i etterkant av dette.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Sluttkontroll av ventilasjon ved ferdigbefaring av nybygg

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Starum Leir har utarbeidet en områdereguleringsplan. Tror ikke dette vil ha noen betydning for min eiendom.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Boligen bør males med et strøk til utvendig.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0369/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vigerust, Elise	**2025-07-19**

Identifikasjon

bankID Vigerust, Elise

Signicat

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

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.06.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Bruksttilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	22.05.2023 22.05.2023	23/1625	Tinglyst 17.06.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VIGERUST ELISE F150395*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Fagerhøyvegen 1 2850 2850 LENA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fagerhøyvegen 1	H0101	80/41/0/1	123	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Fagerhøyvegen 1 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	2850 LENA	Kirkesogn	03080401 Balke
Grunnkrets	301 Gåserud	Tettsted	1634 Starum
Valgkrets	3 Kapp		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300697351		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	30.05.2024

1: Bygning 300697351: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 30.05.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	123
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	123
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	75
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.05.2018	08.08.2018
Igangsettingstillatelse	29.05.2018	08.08.2018
Endre bygningsdata	15.06.2021	15.06.2021
Endre bygningsdata	21.09.2022	21.09.2022
Midlertidig brukstillatelse	18.04.2023	20.04.2023
Endre bygningsdata	22.05.2023	22.05.2023
Ferdigattest	30.05.2024	04.06.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fagerhøyvegen 1	H0101	80/41/0/1	123	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	59	0	59	0	0	0
H01	1	64	0	64	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 80/41

Bruksnavn		Beregnet areal	985.4
Etablert dato	19.11.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6730083.69	603852.53	0	Ja	985.4	

Østre Toten kommune

Ferdigattest

Etter gjeldende plan og bygningslov (pbl) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JplID: 24/15239

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
NORDBOLIG INNLANDET AS Postboks 4234 2307 HAMAR	NORDBOLIG INNLANDET AS Hertzbergs gate 34 2307 Hamar

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fagerhøyvegen 1 og 3	80	41		

Tiltakets/byggets art: Tomannsbolig

ArkivsakID:	18/1043
Søknad om ferdigattest mottatt:	15.05.2024

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager					Må utføres innen:
Har tiltaket tilstrekkelig sikkerhetsnivå innen 14 dager	X	JA		NEI	

Merknader:

Bygningen, eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. §20-1).

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Lena, 30.05.2024

Plan- og næringsenheten

Anita Tenold
byggesaksbehandler
(sign.)

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Tegningsnummer	Tegningsnavn	Målestokk	Dato	Tegn. av	Rev.	Rev.dato
10 Byggesøknadstegninger						
P100	Perspektiver og tegningsliste		21.01.21	jm		
P110	Snitt og Arealer		21.01.21	jm		
P111	Hovedplan 1. etg.		21.01.21	jm		
P112	Etasjeplan 2.etg.		21.01.21	jm		
P114	Støpt plate på mark		21.01.21	jm		
P115	Fasade 1 (Sørøst)		21.01.21	jm		
P116	Fasade 2 (Nordvest)		21.01.21	jm		
P117	Fasade 3 (Sørvest)		21.01.21	jm		
P118	Fasade 4 (Nordøst)		21.01.21	jm		
P120	Arealplan - BRA		21.01.21	jm		
P122	Arealplan - BYA		21.01.21	jm		
P123	Arealplan - P-rom		21.01.21	jm		
P125	BRANNSKISSE		21.01.21	jm		



2 Perspektiv - Inngang



1 Perspektiv - hage

Rev	Beskrivelse	Dato

NBI 342 Fargerhøyvegen 1-3

Fargerhøyvegen 1-3
2850 Lena
gnr / bnr: 80 / 41

Perspektiver og tegningsliste

prosjektnr.	tegnnr.	målestokk	dato opprettet	revisjon
20126	P100		21.01.21	

Nordbolig Innlandet AS

Byggesøknadstegninger

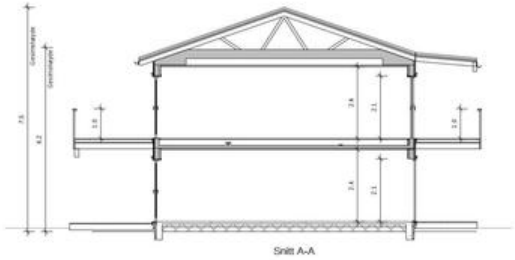
NORLYS arkitektur

Norlys arkitektur as
Hertzbergs gate 31
PB 1224 2307 Hamar
post@norlysarkitektur.no
www.norlysarkitektur.no

tegnet av: jm
kontr. av: ss

04.02.2021 22:22:52

© Denne tegningen er NORLYS ARKITEKTUR AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenskrives uten skriftlig samtykke. Jf. lov om opphavsrett til åndsverk.



Snitt A-A

Areal BRA Bolig 1

Enhet	Areal
BRA bolig 1	
Plan 01 - Hovedplan	
1	58.0 m²
Plan 02 - Etasjeplan	
1	58.0 m²
	116.0 m²
Sportsbod bolig 1	
Plan 01 - Hovedplan	
1	5.0 m²
	5.0 m²
Åpent overbygd areal bolig 1	
Plan 01 - Hovedplan	
1	10.9 m²
1	2.9 m²
Plan 02 - Etasjeplan	
1	7.9 m²
	21.7 m²

Areal BRA Bolig 2

Enhet	Areal
BRA bolig 2	
Plan 01 - Hovedplan	
1	58.0 m²
Plan 02 - Etasjeplan	
1	58.0 m²
	116.0 m²
Sportsbod bolig 2	
Plan 01 - Hovedplan	
1	5.0 m²
	5.0 m²
Åpent overbygd areal bolig 2	
Plan 01 - Hovedplan	
1	10.9 m²
1	2.9 m²
Plan 02 - Etasjeplan	
1	7.9 m²
	21.7 m²

Areal P-Rom Bolig 1

Enhet	Areal
P-rom bolig 1	
Plan 01 - Hovedplan	
1	52.7 m²
Plan 02 - Etasjeplan	
1	59.0 m²
	111.7 m²

Areal P-Rom Bolig 2

Enhet	Areal
P-rom bolig 2	
Plan 01 - Hovedplan	
1	52.7 m²
Plan 02 - Etasjeplan	
1	59.0 m²
	111.7 m²

Areal BYA

Navn	Areal
Plan 01 - Hovedplan	
BYA	174.5 m²

Rev	Beskrivelse	Dato

NBI 342 Fargerhøyvegen 1-3

Fargerhøyvegen 1-3
2850 Lena
gnr / bnr: 80 / 41

Snitt og Arealer

prosjektnr.	tegnnr.	målestokk	dato opprettet	revisjon
20126	P110	1 : 100	21.01.21	

Nordbolig Innlandet AS

Byggesøknadstegninger

NORLYS arkitektur

Norlys arkitektur as
Hertzbergs gate 31
PB 1224 2307 Hamar
post@norlysarkitektur.no
www.norlysarkitektur.no

tegnet av: jm
kontr. av: ss

04.02.2021 22:32:54

© Denne tegningen er NORLYS ARKITEKTUR AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenskrives uten skriftlig samtykke. Jf. lov om opphavsrett til åndsverk.



Rev	Beskrivelse	Dato
	Hovedplan 1. etg.	

NBI 342 Fargerhøyvegen 1-3

Fargerhøyvegen 1-3
2650 Lena
gnr / bnr: 80 / 41

prosjektnr.	tegnnr.	målestokk	dato opprettet	revisjon
20126	P111	1 : 100	21.01.21	

Nordbolig Innlandet AS

Byggesøknadstegninger

NORLYS arkitektur

norlys arkitektur as
Kløfstjerga gate 34
PB 4224 2307 Hamar
post@norlysarkitektur.no
www.norlysbolig.no

tegnet av: jm
kontr. av: SS



Rev	Beskrivelse	Dato
	Etasjeplan 2.etg.	

NBI 342 Fargerhøyvegen 1-3

Fargerhøyvegen 1-3
2650 Lena
gnr / bnr: 80 / 41

prosjektnr.	tegnnr.	målestokk	dato opprettet	revisjon
20126	P112	1 : 100	21.01.21	

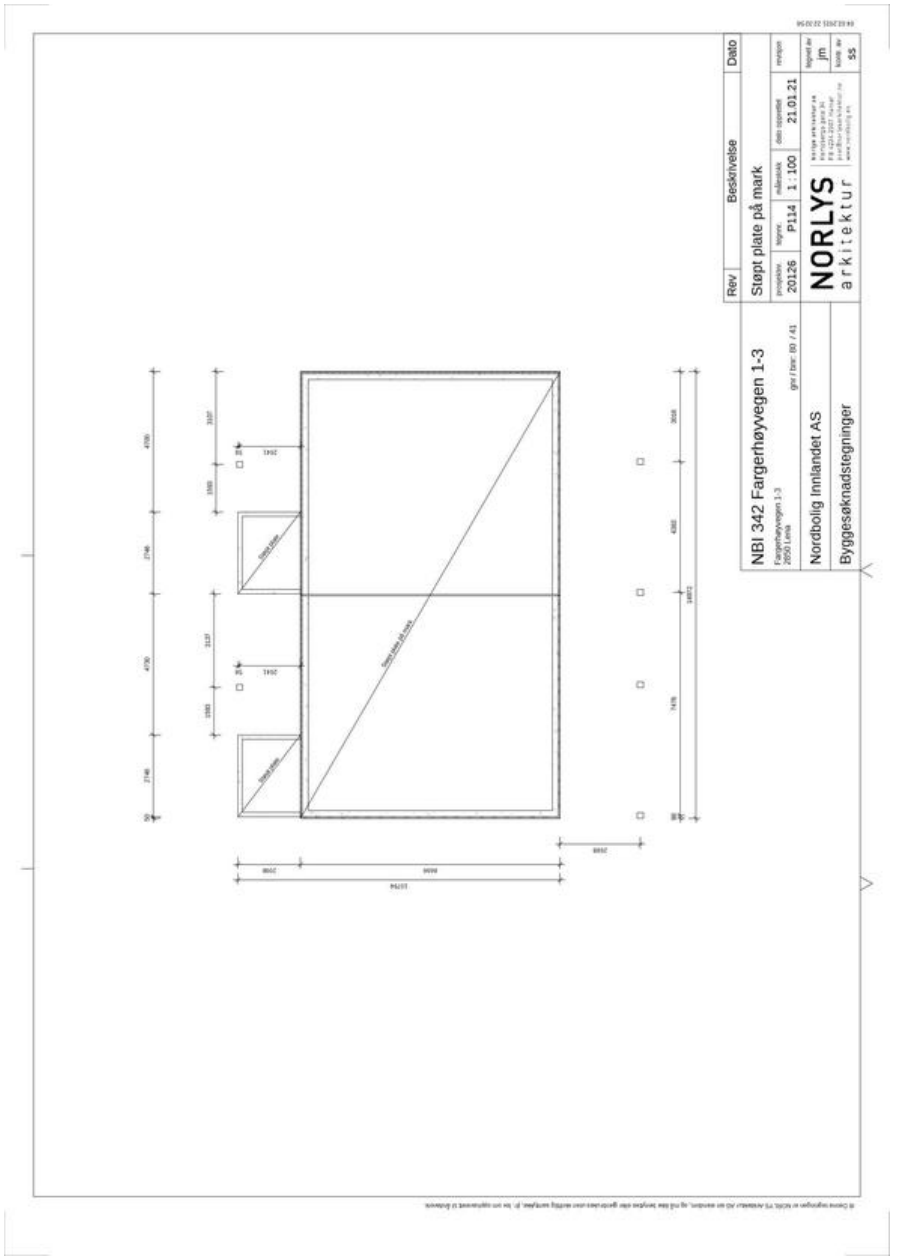
Nordbolig Innlandet AS

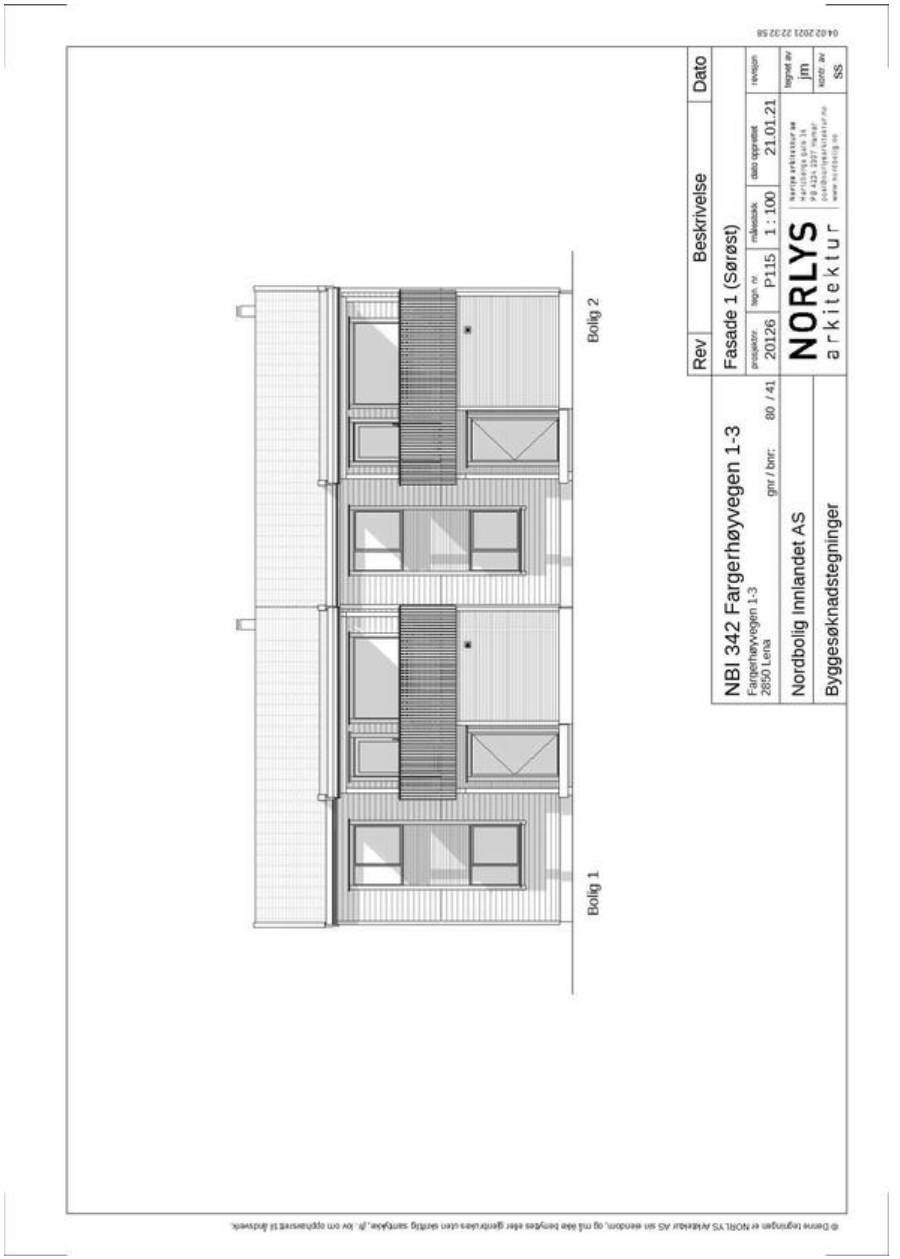
Byggesøknadstegninger

NORLYS arkitektur

norlys arkitektur as
Kløfstjerga gate 34
PB 4224 2307 Hamar
post@norlysarkitektur.no
www.norlysbolig.no

tegnet av: jm
kontr. av: SS


Støpt plate på mark
NBI 342 Fargerhøyvegen 1-3
Fargerhøyvegen 1-3
2850 Lena
gnr / bnr: 80 / 41
Nordbolig Innlandet AS
Byggesøknadstegninger
NORLYS
arkitektur
Rev
Beskrivelse
Dato
prosjektnr.
20126
løpnr.
P114
målestokk
1 : 100
dato oppsatt
21.01.21
revisjon
tegnet av
jm
kontr. av
SS


Bolig 2
Bolig 1
Rev
Beskrivelse
Dato
NBI 342 Fargerhøyvegen 1-3
Fasade 1 (Sørøst)
Fargerhøyvegen 1-3
2850 Lena
gnr / bnr: 80 / 41
prosjektnr.
20126
løpn. nr
P115
målestokk
1 : 100
dato oppsatt
21.01.21
revisjon
tegnet av
jm
kontr. av
SS
Nordbolig Innlandet AS
Byggesøknadstegninger
NORLYS
arkitektur

© Denne tegningen er NORLYS Arkitektur AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjentrykkes uten skriftlig samtykke, jfr. lov om opphavsrett til åndsverk.



Bolig 2 Bolig 1

Rev	Beskrivelse	Dato
	Fasade 2 (Nordvest)	

NBI 342 Fargerhøyvegen 1-3
Fargerhøyvegen 1-3
2850 Lena
gnr / bnr: 80 / 41

Nordbolig Innlandet AS

Byggesøknadstegninger

prosjektnr.	tegn. nr.	målestokk	dato opprettet	revisjon
20126	P116	1 : 100	21.01.21	

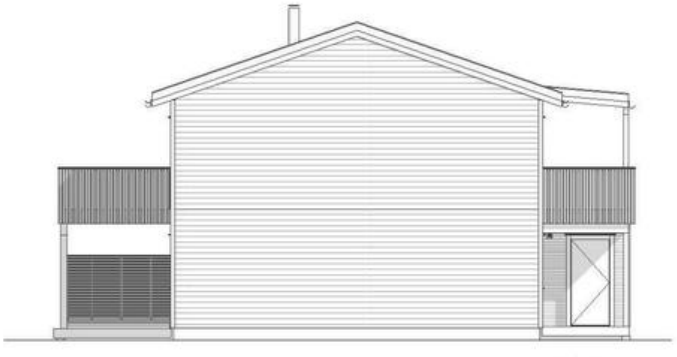
NORLYS arkitektur

Norlys arkitektur as
Hartlebrygga gate 34
PB 4234 2307 Hamar
post@norlysarkitektur.no
www.nordbolig.no

tegnet av: jm
kontr. av: SS

04.02.2021 22:32:59

© Denne tegningen er NORLYS Arkitektur AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjentrykkes uten skriftlig samtykke, jfr. lov om opphavsrett til åndsverk.



Bolig 1

Rev	Beskrivelse	Dato
	Fasade 3 (Sørvest)	

NBI 342 Fargerhøyvegen 1-3
Fargerhøyvegen 1-3
2850 Lena
gnr / bnr: 80 / 41

Nordbolig Innlandet AS

Byggesøknadstegninger

prosjektnr.	tegn. nr.	målestokk	dato opprettet	revisjon
20126	P117	1 : 100	21.01.21	

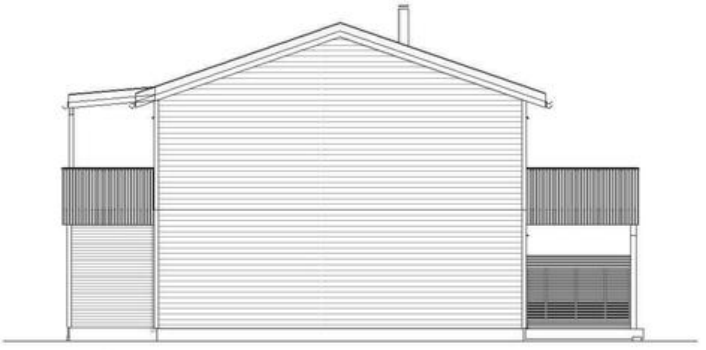
NORLYS arkitektur

Norlys arkitektur as
Hartlebrygga gate 34
PB 4234 2307 Hamar
post@norlysarkitektur.no
www.nordbolig.no

tegnet av: jm
kontr. av: SS

04.02.2021 22:33:01

© Denne tegningen er NORLYS Arkitektur AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjengis uten skriftlig samtykke, jf. lov om opphavsrett til åndsverk.



Bolig 2

Rev	Beskrivelse	Dato
	Fasade 4 (Nordøst)	

NBI 342 Fargerhøyvegen 1-3
Fargerhøyvegen 1-3
2850 Lena
gnr / bnr: 80 / 41

Nordbolig Innlandet AS

Byggesøknadstegninger

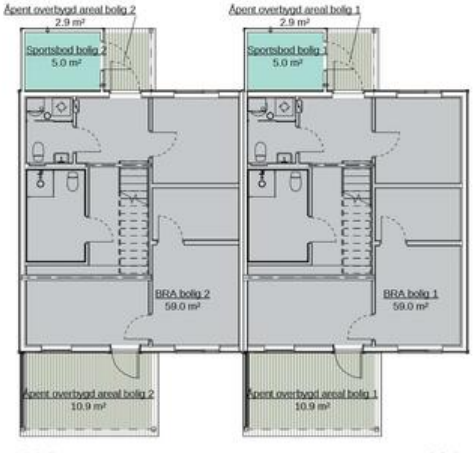
prosjektnr.	tegn. nr.	målestokk	dato opprettet	revisjon
20126	P118	1 : 100	21.01.21	

NORLYS arkitektur
Norlys arkitektur as
Hartvigsvegen 34
PB 4234 2307 Hamar
post@norlysarkitektur.no
www.norlysarkitektur.no

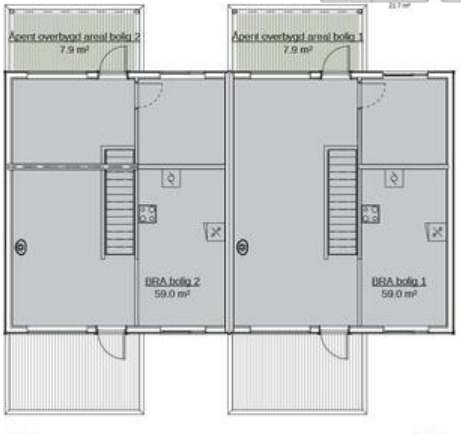
tegnet av: jm
kontr. av: SS

04.02.2021 22:33:02

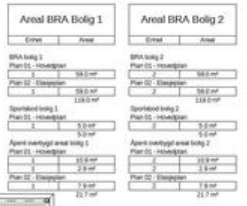
© Denne tegningen er NORLYS Arkitektur AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjengis uten skriftlig samtykke, jf. lov om opphavsrett til åndsverk.



1 Plan 01 - Hovedplan
1 : 100



2 Plan 02 - Etasjeplan
1 : 100



Rev	Beskrivelse	Dato
	Arealplan - BRA	

NBI 342 Fargerhøyvegen 1-3
Fargerhøyvegen 1-3
2850 Lena
gnr / bnr: 80 / 41

Nordbolig Innlandet AS

Byggesøknadstegninger

prosjektnr.	tegnnr.	målestokk	dato opprettet	revisjon
20126	P120	1 : 100	21.01.21	

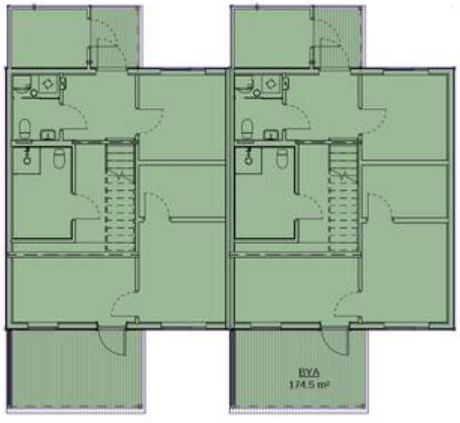
NORLYS arkitektur
Norlys arkitektur as
Hartvigsvegen 34
PB 4234 2307 Hamar
post@norlysarkitektur.no
www.norlysarkitektur.no

tegnet av: jm
kontr. av: SS

04.02.2021 22:33:03

Areal BYA

Navn	Areal
Plan 01 - Hovedplan	
BYA	174.5 m²



Bolig 2 Bolig 1

Rev	Beskrivelse	Dato
	Arealplan - BYA	

NBI 342 Fargerhøyvegen 1-3

Fargerhøyvegen 1-3
2850 Lena
gnr / bnr: 80 / 41

prosjektnr.	tegnnr.	målestokk	dato opprettet	revisjon
20126	P122	1 : 100	21.01.21	

Nordbolig Innlandet AS

Byggesøknadstegninger

NORLYS arkitektur

norlys arkitektur as
Kløfstjørgata gata 34
PB 4224 2307 Hamar
post@norlysarkitektur.no
www.norlysarkitektur.no

tegnet av: jm
kontr. av: SS

Areal P-Rom Bolig 1

Enhet	Areal
P-rom bolig 1	
Plan 01 - Hovedplan	
1	52.7 m²
Plan 02 - Etasjeplan	
1	59.0 m²
	111.7 m²

Areal P-Rom Bolig 2

Enhet	Areal
P-rom bolig 2	
Plan 01 - Hovedplan	
2	52.7 m²
Plan 02 - Etasjeplan	
2	59.0 m²
	111.7 m²



Bolig 2 Bolig 1

1 Plan 01 - Hovedplan
1 : 100



Bolig 2 Bolig 1

2 Plan 02 - Etasjeplan
1 : 100

Rev	Beskrivelse	Dato
	Arealplan - P-rom	

NBI 342 Fargerhøyvegen 1-3

Fargerhøyvegen 1-3
2850 Lena
gnr / bnr: 80 / 41

prosjektnr.	tegnnr.	målestokk	dato opprettet	revisjon
20126	P123	1 : 100	21.01.21	

Nordbolig Innlandet AS

Byggesøknadstegninger

NORLYS arkitektur

norlys arkitektur as
Kløfstjørgata gata 34
PB 4224 2307 Hamar
post@norlysarkitektur.no
www.norlysarkitektur.no

tegnet av: jm
kontr. av: SS

Generelt:

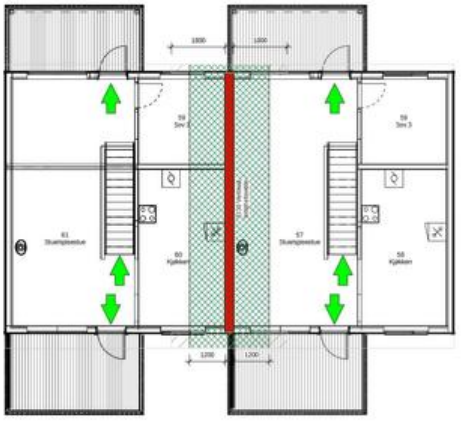
TEK17/ VTEK17
Risikoklasse: 4
Brannklasse: 1
Bæresystem: R30 (B30)

Etasjen utstyres med minimum:
- Seriekoblete røykvarslere (med batteri-backup) per boenhet
- Håndslukkere, evt. husbrannslanger



1 Plan 01 - Hovedplan

1 : 100



2 Plan 02 - Etasjeplan

1 : 100

Symbolforklaring:

- Brannfelling av gjennomgåser
- EU gips overgurt
- Brannselebegrensende
- Røykvarsler
- Håndslukker
- Rømningsvei

Rev	Beskrivelse	Dato
	BRANNSKISSE	

NBI 342 Fargerhøyvegen 1-3

Fargerhøyvegen 1-3
2650 Lena
gnr / bnr: 80 / 41

prosjektnr.	tegnnr.	målestokk	dato opprettet	revisjon
20126	P125	1 : 100	21.01.21	

Nordbolig Innlandet AS

Byggesøknadstegninger

NORLYS arkitektur

Norlys arkitektur as
Kanalsvingen gate 30
Pb 4214 2307 Hamar
post@norlysarkitektur.no
www.norlysarkitektur.no

tegnet av: jm
kontr. av: SS

© Denne tegningen er NORLYS Arkitektur AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke. (P. lov om opphavsrett til åndsverk)

Østre Toten kommune
Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Utskriftsdato: 10.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
9328670020	86	18.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	33

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

Privat avløpsanlegg må tilfredsstille kravene i forurensningsforskriften. Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens rensekrav.

Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge, og skal følge eiendommen ved salg.

Rensegrøfter for infiltrasjonsanlegg har en levetid på ca. 20 år. Er grøftene eldre, eller anlegget har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ. Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse.

I forbindelse med kommunens vedtatte handlingsplan 2018-2030: "Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommmune - opprydding i utslipp fra private avløpsrenseanlegg", vil alle private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens rensekrav få pålegg om oppgradering.

Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli pålagt dersom dette er etablert/blir etablert i nærområdet. Tidspunkt for dette er ikke avklart.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Østre Toten kommune
Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Utskriftsdato: 10.07.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1

BruksenhetId	6257770741	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300697351	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Ved	Peisselskabet	VisionLine BLK100

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
29.10.2024	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6257770741

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Østre Toten kommune
Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Utskriftsdato: 10.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	9 254,86 kr
Feiing	66,19 kr
Renovasjon	4 459,92 kr
Vann	7 670,87 kr
Sum	**21 451,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Akonto vann	15%	33 m³	28.19	1/1	0 %	930,15 kr
Fastavgift vann	15%	1 Aar	3824.90	1/1	0 %	3 824,90 kr
Vannmålerleie	15%	1 Aar	290.95	1/1	0 %	290,95 kr
Akonto avløp	15%	33 m³	42.72	1/1	0 %	1 409,84 kr
Fastavgift avløp	15%	1 Aar	4839.20	1/1	0 %	4 839,20 kr
Renovasjonsgebyr	25%	1 Stk	4706.25	1/1	0 %	4 706,25 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 Stk	579.00	1/1	0 %	579,00 kr
					Sum	**16 580,29 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTLEVERING 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.

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

E-post: postmottak@ostre-toten.kommune.no

Utskriftsdato: 10.07.2025

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA								

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Finnes det ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt?	Ja ☐	Nei ☒
	Beløp	**Forfall**
Kommunale avgifter	kr ....,-	DD.MM.ÅÅÅÅ
Eiendomsskatt	kr ....,-	DD.MM.ÅÅÅÅ

Inkasso/legalpant

Finnes det inkassokrav/legalpant på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒	Ekstern leverandør ☐
Ekstern leverandør:			
	Grunnlag	**Rente/kostnader**	**Total**
Kommunale avgifter	kr ....,-	kr ....,-	kr ....,-
Eiendomsskatt	kr ....,-	kr ....,-	kr ....,-

Kommentar:
Det er månedlig fakturering av kommunale avgifter. Neste faktura forfaller til betaling den 20.07.25 og gjelder for perioden 01.06.25 - 30.06.25. Fakturaen er pålydende kr 1464 og er sendt selger som avtalegiro.

Østre Toten kommune foretar ikke avregning ved eierskifte. Årsoppgjøret for 2025 kommer på faktura forfall 20.03.26. Da er hele 2025 med. De kommunale avgiftene følger eiendommen. Avregninger utenom årsoppgjøret blir en sak mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Kommunale gebyrer 2024

Henviser til kommunens hjemmeside for fullstendig oversikt over alle kommunale gebyrer:
Priser og gebyrer- Østre Toten kommune (ototen.no)

Årsgebyr vann

Grunnlag	Gebyr
Fastgebyr (boligeiendom pr. boenhet)	4158,-
Fastgebyr (mer enn en boenhet som ikke er seksjonerte) - 25% av gebyret i 2024**	1040,-
Fastgebyr storforbrukere (nedtrapping over 5 år - 25 % endring i 2024)**/***	133 349,-
Nærings- og kombinasjonseiendom*	
Pris pr. kubikkmeter (m3)	30,64
Pris pr. kubikkmeter (m3) for storforbrukere - 25 % økning i 2024**/***	20,87
Pris for stipulert forbruk etter areal: Omregningsfaktor (1) for stipulert forbruk (m2=m3).	30,64
Gebyr for flere regning til samme gnr./bnr	1391,-
Gebyr for åpning/stenging vann	1929,-
Vannmålerleie, pr. vannmåler	317,-
Gebyr for ikke avlest vannmåler og som fører til stipulering	651,-
Avlesningsgebyr (der abonnenten ikke leser av eller melder fra innen fastsatt tid - og der kommunen må ut å lese av)	974,-
Kontrollgebyr for vannmålere, der abonnenten krever kontroll, og der det ved slik kontroll konstateres at måleren ikke har avvik utover fastsatt norm. Det forutsettes at det ikke har gått mer enn 8 år siden ordinær kommunal kontroll/utskifting av målere.)	3111,-
Bortfall av vannforsyning i mer enn 24 timer som ikke er varslet. Refusjon pr. døgn	275,-
* henviser til retningslinjer og egen tabell	
** henviser til kommunestyresak 053/23, justering av gebyrer de neste 5 år.	
*** Indeksreguleres årlig	
Tidspunkt for vannmåleravlesning. Ref. SMS-varsling.	

* Tabellen for nærings- og kombinasjonseiendom:

Definisjon på nærings- og kombinasjonseiendom:

- Næringseiendom: Eiendom som ikke er bolig- eller kombinasjonseiendom. Bygg for offentlige formål klassifiseres som næringseiendom.
- Kombinasjonseiendom: Eiendom med en eller flere boenheter, samt en eller flere bruksenheter som ikke er bolig.
- På kombinasjonseiendommer der boenhetene er seksjoner skal fastavgiften betales pr. boenhet. Næringsdelen betaler etter fastsatte kategorier. Se tabellen nedenfor.
- På kombinasjonseiendommer, der boenhetene ikke er seksjonert, skal antall fastavgifter bestemmes ut i fra forbruket til hele kombinasjonseiendommen. Dette ut ifra fastsatte kategorier. Se tabellen nedenfor.

Nærings- og kombinasjonseiendom

Fastavgift etter følgende kategorier, basert på forbruk (kubikkmeter)

Nærings- og kombinasjonseiendom – kategorier	Antall fastledd	m3 lav	m3 høy
Kategori 1	1	0	10.000
Kategori 2	3	10.001	20.000
Kategori 3	6	20.001	30.000
Kategori 4	12	30.001	50.000
Kategori 5	24	50.001	100.000
Kategori 6	50	100.001	1.000.000

Årsgebyr avløp

Grunnlag	Gebyr
Fastgebyr boligeiendom pr. boenhet	4804,-
Fastgebyr (mer enn en boenhet som ikke er seksjonerte) - 25% av gebyret i 2024**	1201,-
Nærings- og kombinasjonseiendom*	
Pris pr. kubikkmeter (m3)	42,41
** henviser til kommunestyresak 053/23, justering av gebyrer de neste 5 år.	
Pris for stipulert forbruk etter areal: Omregningsfaktor (1) for stipulert forbruk (m2=m3).	42,41
* henviser til retningslinjer og egen tabell	

Grunnlag	Gebyr
** henviser til kommunestyresak 053/23, justering av gebyrer de neste 5 år.	

* Tabellen for nærings- og kombinasjonseiendom:

Definisjon på nærings- og kombinasjonseiendom:

- Næringseiendom: Eiendom som ikke er bolig- eller kombinasjonseiendom. Bygg for offentlige formål klassifiseres som næringseiendom.
- Kombinasjonseiendom: Eiendom med en eller flere boenheter, samt en eller flere bruksenheter som ikke er bolig.
- På kombinasjonseiendommer der boenhetene er seksjoner skal fastavgiften betales pr. boenhet. Næringsdelen betaler etter fastsatte kategorier. Se tabellen nedenfor.
- På kombinasjonseiendommer, der boenhetene ikke er seksjonert, skal antall fastavgifter bestemmes ut i fra forbruket til hele kombinasjonseiendommen. Dette ut ifra fastsatte kategorier. Se tabellen nedenfor.

Nærings- og kombinasjonseiendom

Nærings- og kombinasjonseiendom – kategorier	Antall fastledd	m3 lav	m3 høy
Kategori 1	1	0	10.000
Kategori 2	3	10.001	20.000
Kategori 3	6	20.001	30.000
Kategori 4	12	30.001	50.000
Kategori 5	24	50.001	100.000
Kategori 6	50	100.001	1.000.000

Septikrenovasjon

Grunnlag	Gebyr
Tømming septik med WC	3961,-
Tømming septik uten WC	1979,-
Ekstratømming pr. kubikk	992,-
Tømming lukkede anlegg - pr. kubikk	818,-
Forbikjøring (etter 1. gangs purring)	811,-
Transporttillegg pr. abonnent (tømming av hytter/fritidsbebyggelse på Totenåsen)	486,-

Avfallsgebyrer

Grunnlag	Gebyr
Avfallsgebyr, fellesgebyr og 140 liter restavfallsdunk (standardgebyr)	4461,-
Reduksjon for mindre dunkstørrelse – 80 liters restavfallsdunk	- 669,-
Tillegg for økt dunkstørrelse - 240 liter restavfallsdunk	892,-
Tillegg for økt dunkstørrelse - 360 liter restavfallsdunk	5575-
Tillegg for økt dunkstørrelse - 660 liter restavfallsdunk	12 266,-
Avfallsgebyr for hybel	1487,-
Reduksjon for hjemmekompostering	- 447,-
Reduksjon for gjødselkjelleravtale	- 447,-
Reduksjon for deling av avfallsdunk	- 669,-
Særabonnement – pris pr. kubikkmeter	26 767,-

Priser/gebyrer – feiing og tilsyn

Grunnlag	Gebyr
Årsgebyr pr. pipe (selvkost)	499,-
Feiing av fritidsbolig per pipe	499,-
Fresing av skorstein/pipe	2027,-
Fjerning av fugl i pipe/ildsted	1431,-
Fjerning av fuglereir i pipe	1431,-
Feiing av ildsted	1431,-

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3442 80/41		
Utskriftsdato	10.07.2025	**Antall datasett**	99

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

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.

10 Berørte datasett

- FKB Tiltak
- Kulturlandskap - verdifulle
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- FKB-AR5
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang, aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	**Versjon**	08.07.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2018001043	300697352	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2018001043	300697351	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	08.07.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

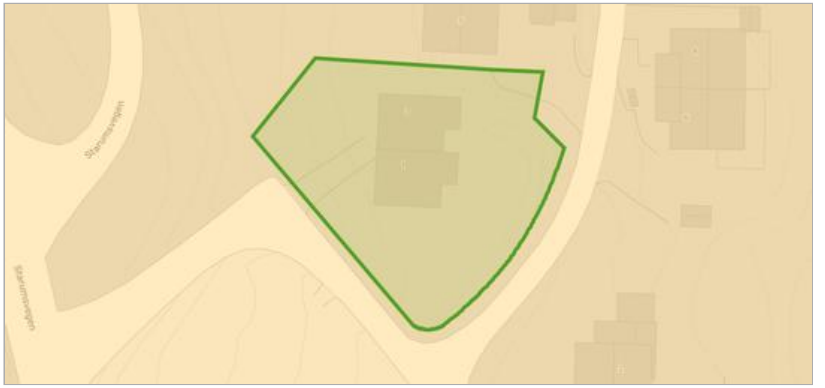


Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kulturlandskap - verdifulle

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.06.2025



Om datasettet

Datasettet viser forvaltningsmessig høyt prioriterte kulturlandskapsområder med både biologiske og kulturhistoriske verdier. Datasettet omfatter blant annet de høgest prioriterte områdene i Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap, og utgjør 10-30 områder i hvert fylke, totalt ca. 300 områder i landet. Datasettet er ajourført pr. september 2011, og vil bli fortløpende komplettert i Naturbase. Datasettet innholder utvalgte opplysninger fra et separat fagsystem for kulturlandskap som forvaltes av Fylkesmannen. Nærmere opplysninger kan fås derfra. Formål: Stadig mer av kulturlandskapet i Norge er i ferd med å gro igjen eller endre karakter av andre årsaker. Datasettet gir en oversikt over de områdene det er viktig å prioritere med tanke på tiltak for å opprettholde eller forbedre tilstanden.

Tegnforklaring

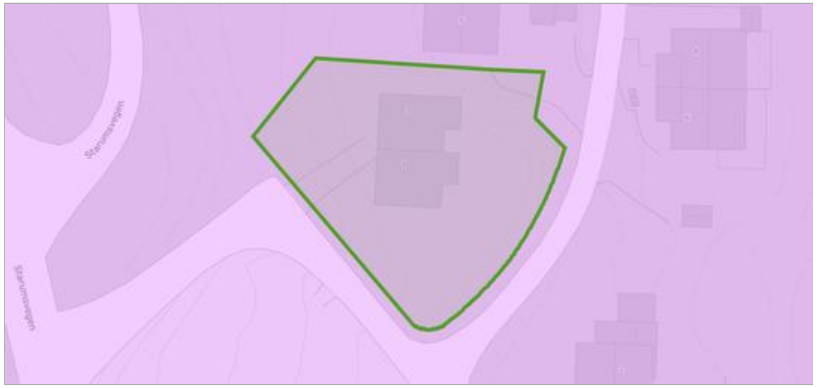


Objekter

Navn	Faktaark
Balke - Lillo	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=KF00000027)

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	03.07.2025



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring



Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Balke - Lillo og Kapp 1	-	M-KULA

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring



Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Mulighet for marin leire

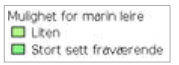
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.07.2025



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

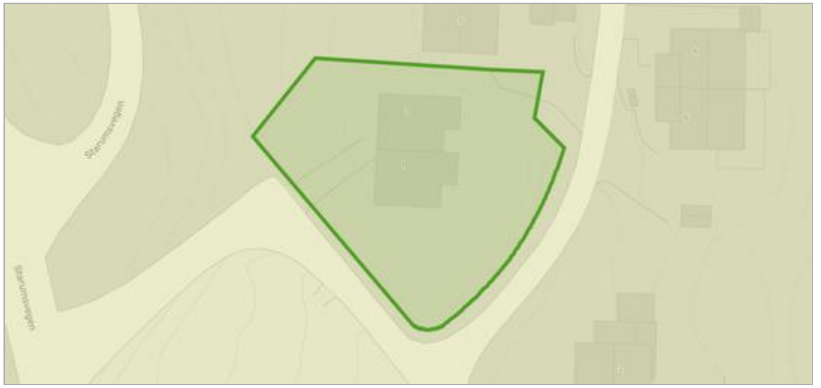


Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

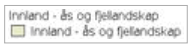
Kilde	Artsdatabanken	Versjon	09.07.2025



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	27.06.2025

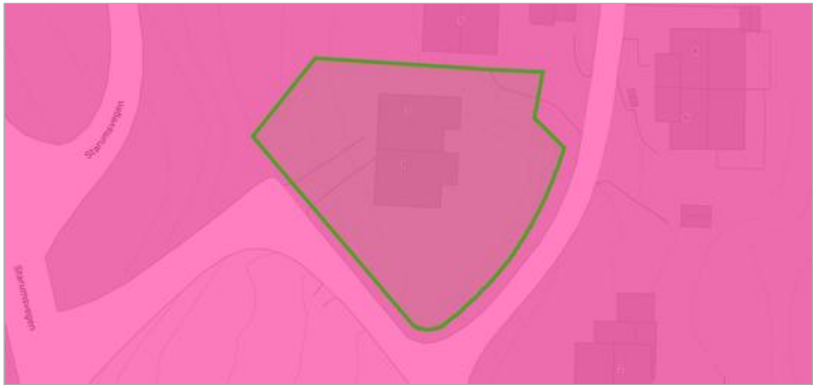


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Jordbruksbygdene I Østre T	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2018

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.05.2025



Om datasettet

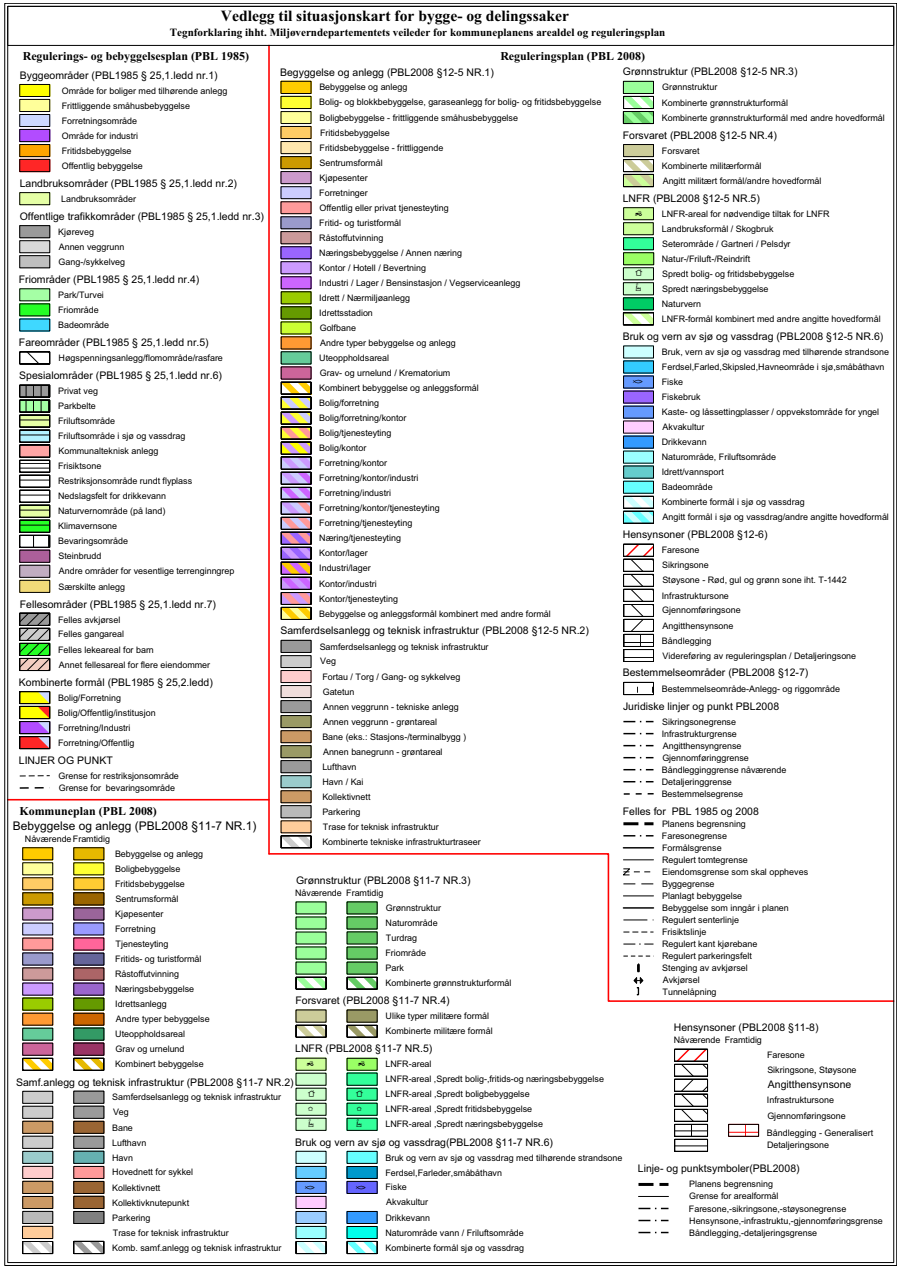
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
MJØSA	Rånåsfoss


Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker
Tegnforklaring ihht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan
Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)
Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)
Område for boliger med tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Forretningsområde
Område for industri
Fritidsbebyggelse
Offentlig bebyggelse
Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)
Landbruksområder
Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)
Park/Turvei
Friområde
Badeområde
Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)
Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare
Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)
Privat veg
Parkbelte
Friluftsområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Kommunalteknisk anlegg
Frisiktsone
Restriksjonsområde rundt flyplass
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Klimavernsone
Bevaringsområde
Steinbrudd
Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Særskilte anlegg
Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles lekeareal for barn
Annet fellesareal for flere eiendommer
Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)
Bolig/Forretning
Bolig/Offentlig/Institusjon
Forretning/Industri
Forretning/Offentlig
LINJER OG PUNKT
Grense for restriksjonsområde
Grense for bevaringsområde
Kommuneplan (PBL 2008)
Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
Nåværende Framtidig
Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Sentrumsformål
Kjøpesenter
Forretning
Tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse
Uteoppholdsareal
Grav og urnelund
Kombinert bebyggelse
Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Bane
Lufthavn
Havn
Hovednett for sykkel
Kollektivnett
Kollektivknutepunkt
Parkering
Trase for teknisk infrastruktur
Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur
Reguleringsplan (PBL 2008)
Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
Bebyggelse og anlegg
Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Fritidsbebyggelse - frittliggende
Sentrumsformål
Kjøpesenter
Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritid- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsbebyggelse / Annen næring
Kontor / Hotell / Bevertning
Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
Idrett / Nærmiljøanlegg
Idrettsstadion
Golfbane
Andre typer bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsareal
Grav- og urnelund / Krematorium
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Bolig/forretning
Bolig/forretning/kontor
Bolig/tjenesteyting
Bolig/kontor
Forretning/kontor
Forretning/kontor/industri
Forretning/industri
Forretning/kontor/tjenesteyting
Forretning/tjenesteyting
Næring/tjenesteyting
Kontor/lager
Industri/lager
Kontor/industri
Kontor/tjenesteyting
Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
Gatetun
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
Annen banegrunn - grøntareal
Lufthavn
Havn / Kai
Kollektivnett
Parkering
Trase for teknisk infrastruktur
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
Grønnstruktur
Kombinerte grønnstrukturformål
Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål
Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)
Forsvaret
Kombinerte militærformål
Angitt militært formål/andre hovedformål
LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)
LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
Landbruksformål / Skogbruk
Seteromrade / Gartneri / Pelsdyr
Natur-/Friluft-/Reindrift
Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
Spredt næringsbebyggelse
Naturvern
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
Fiske
Fiskebruk
Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel
Akvakultur
Drikkevann
Naturområde, Friluftsområde
Idrett/vannsport
Badeområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag
Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål
Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
Faresone
Sikringsone
Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
Infrastruktursone
Gjennomføringsone
Angitthensynsone
Båndlegging
Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone
Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Juridiske linjer og punkt PBL2008
Sikringsonegrense
Infrastrukturgrense
Angitthensyngrense
Gjennomføringgrense
Båndlegginggrense nåværende
Detaljeringgrense
Bestemmelsegrense
Felles for PBL 1985 og 2008
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert parkeringsfelt
Stenging av avkjørsel
Avkjørsel
Tunneløpning
Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
Nåværende Framtidig
Grønnstruktur
Naturområde
Turdrag
Friområde
Park
Kombinerte grønnstrukturformål
Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)
Ulike typer militære formål
Kombinerte militære formål
LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)
LNFR-areal
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse
Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel,Farleder,småbåthavn
Fiske
Akvakultur
Drikkevann
Naturområde vann / Friluftsområde
Kombinerte formål sjø og vassdrag
Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
Nåværende Framtidig
Faresone
Sikringsone, Støysone
Angitthensynsone
Infrastruktursone
Gjennomføringsone
Båndlegging - Generalisert
Detaljeringsone
Linje- og punktsymboler(PBL2008)
Planens begrensning
Grense for arealformål
Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
Hensynsone,-infrastruktu,-gjennomføringsgrense
Båndlegging,-detaljeringsgrense

Utskriftsdato: 10.07.2025

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Fagerhøyvegen 1, 2850 LENA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015KP01
Navn	Kommuneplan Østre Toten
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.2023
Delarealer	**Delareal** 985 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** BalkeLIllo
	Delareal 985 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024KP01
Navn	Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

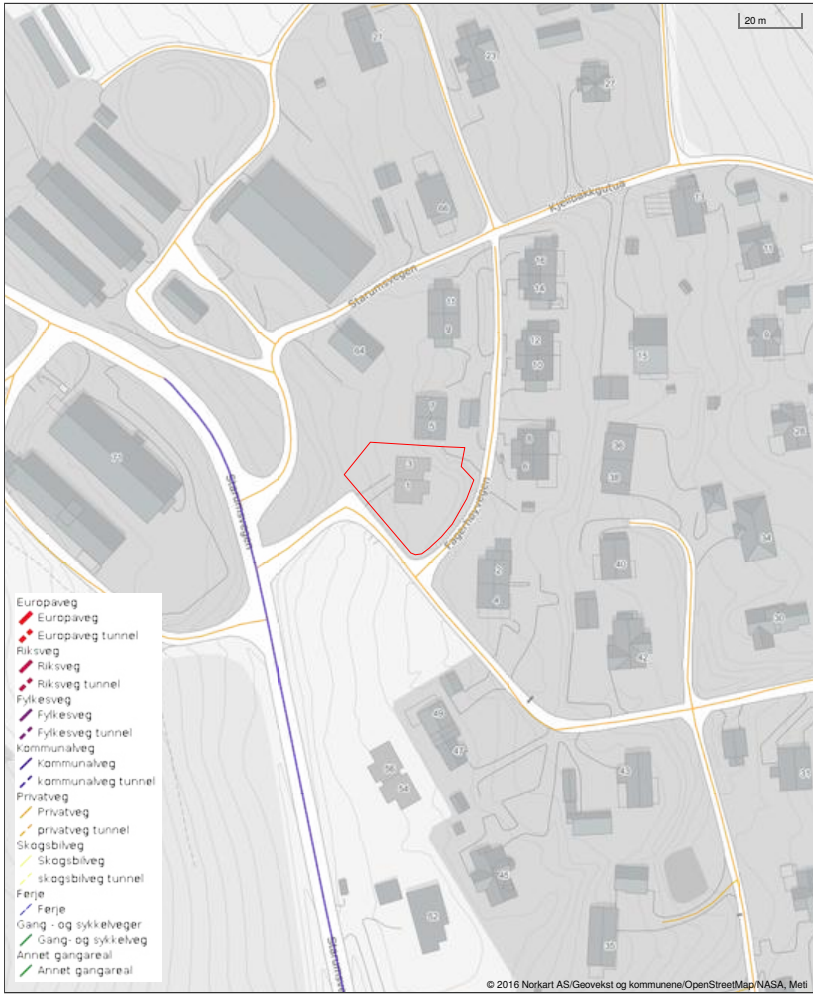
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20030003
Navn	Fagerhøy
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.2003
Bestemmelser	- https://kart12.nois.no/528wsPlanDialogDokumenter/bestemmelser/Fagerhøy%20-%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 984 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 1 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Utskriftsdato: 10.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3442 - 80/41//



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.

Østre Toten kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 80/41/0/1
Adresse: Fagerhøyvegen 1
Utskriftsdato: 10.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

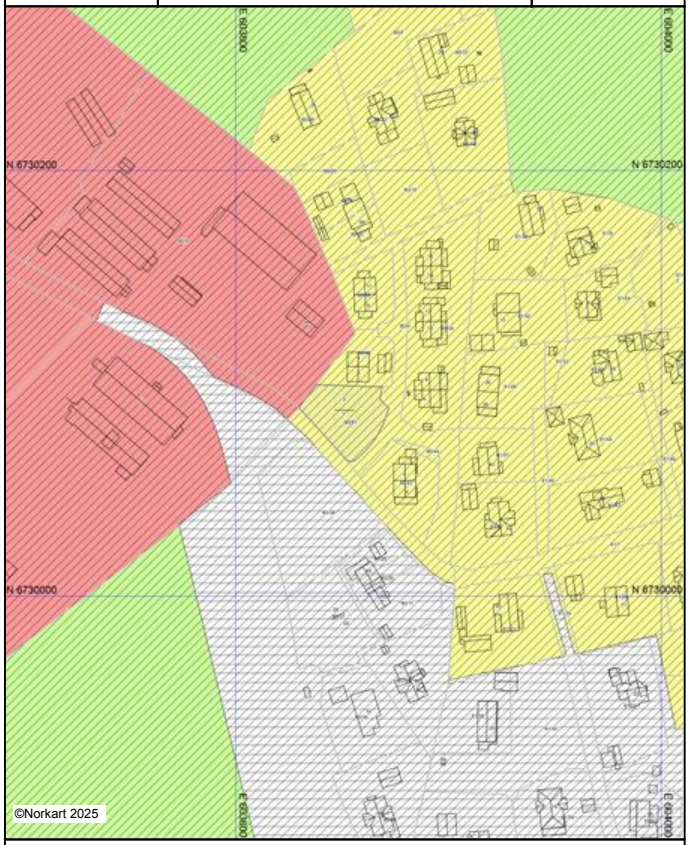
Østre Toten kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 80/41/0/1
Adresse: Fagerhøyvegen 1
Utskriftsdato: 10.07.2025
Målestokk: 1:2000

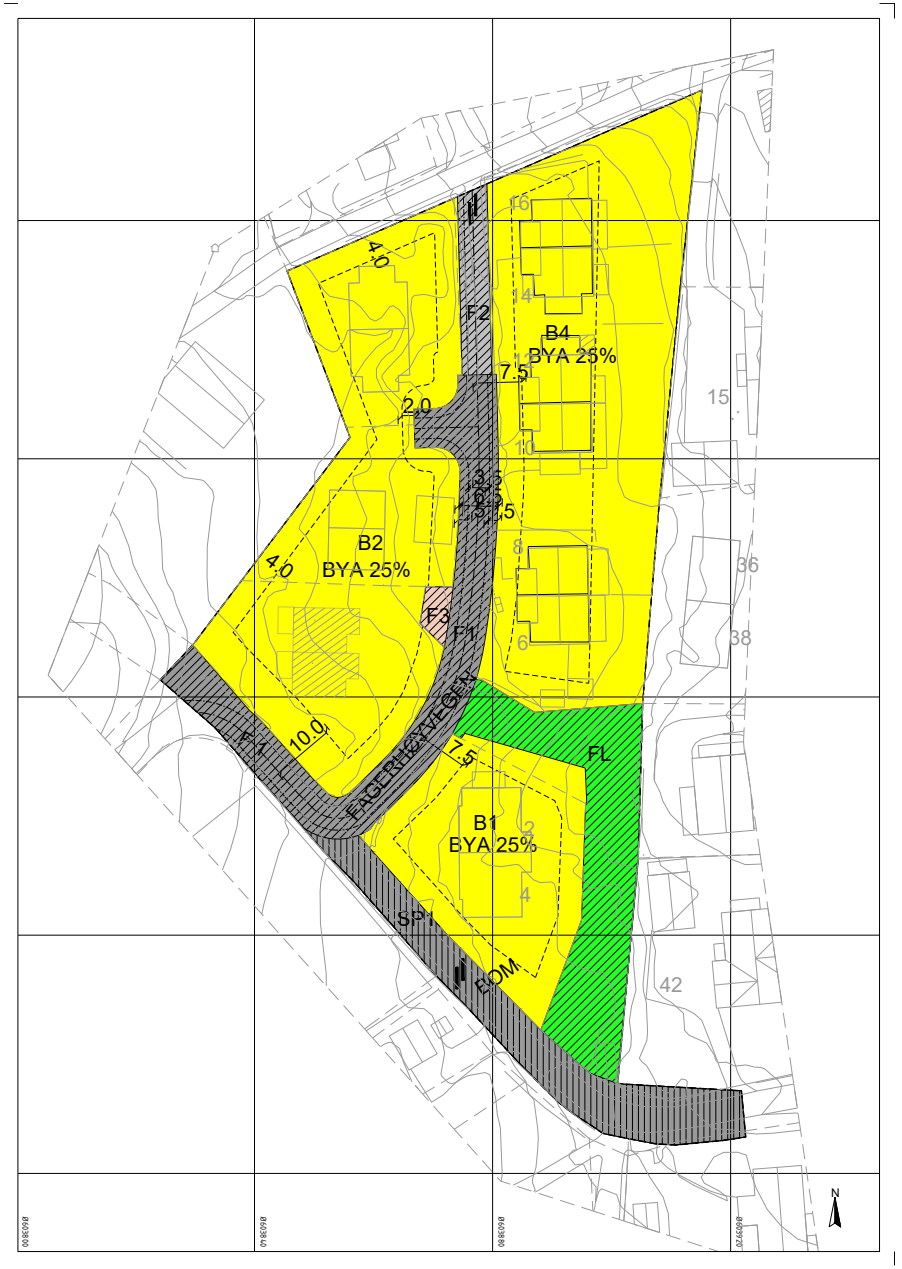
N

UTM-32



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

Tegnforklaring


A
O
F2
B4
BYA 25%
7.5
2.0
B3
BYA 25%
B2
BYA 25%
F3
F1
10.0
FAGERHEIVEGEN
FL
B1
BYA 25%
SP1
BOM
15
36
38
42
N

Østre Toten kommune

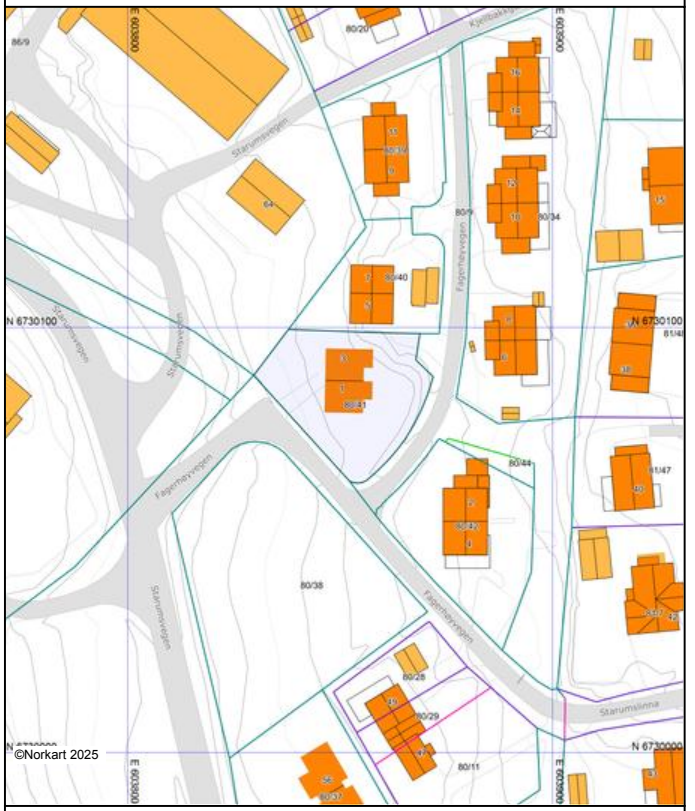
Grunnkart

Eiendom: 80/41/0/1
Adresse: Fagerhøyvegen 1
Dato: 10.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 10.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3442 - 80/41//1



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.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

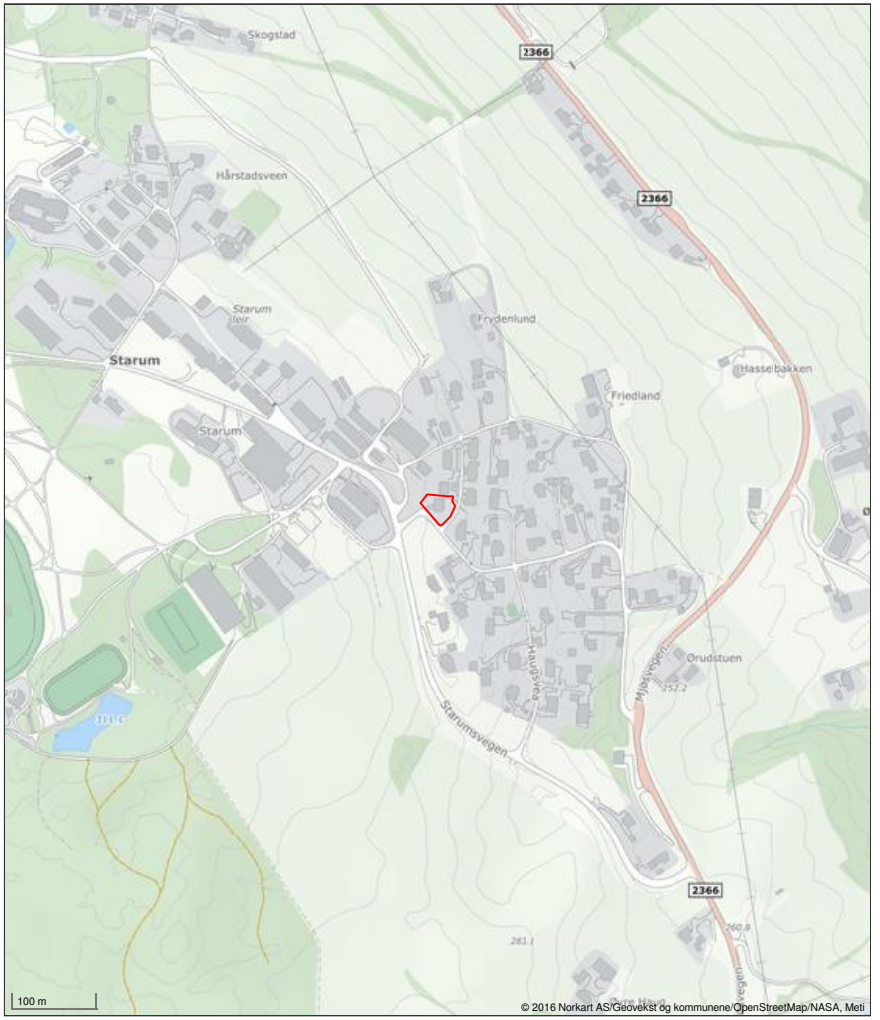
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	985,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6730083,6885	**Øst**	603852,530789081	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6730063,99003309	603856,130001294	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,20	3,59
2	6730073,708	603865,246	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,36	49,48
3	6730088,419	603871,854	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,20	49,67
4	6730092,371	603867,774	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,68	
5	6730098,558	603868,72	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,26	
6	6730098,689	603861,692	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,03	
7	6730099,53598786	603837,799228982	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,91	
8	6730088,72	603829,62	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,56	
9	6730063,898	603852,124	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,50	

Utskriftsdato: 10.07.2025

Oversiktskart for eiendom 3442 - 80/41//



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.

Østre Toten kommune
Tett nok ved og langt nok unna

PLANBESTEMMELSER

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Begrenset revisjon

Generell informasjon

Kommuneplanens arealdel består av plankart og samt utfyllende bestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanens arealdel omfatter alle kommunens arealer.

Til sammen skal disse angi hovedtrekkene i den fremtidige arealdisponeringen og sette rammer og betingelser både for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen, samt gi forutsigbarhet for innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Kommuneplanen skal samordne ulike behov for bruk og vern av ressurser i tråd med kommunale, regionale og nasjonale mål for areal-, miljø – og transportpolitikk.

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Brukerveiledning

Bestemmelser er vist som vanlig tekst knyttet til lovhjemmel og er juridisk bindende.

Retningslinjer er skrevet med kursiv skrift. Retningslinjer gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig, da disse legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

GENERELL INFORMASJON 2

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER 6

§ 1.2 PLANKRAV 8
§ 1.3.1 Byggegrenser langs vassdrag 9
§ 1.3.2 Byggegrense langs offentlig vann – og avløpsledninger 9
§ 1.3.3 Byggegrense langs veg 9
§ 1.4 SIKKERHET MOT FLOM OG SKRED 10
§ 1.5 UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET 10
§ 1.6 UTBYGGINGSAVTALER 10
§ 1.7 ENERGI OG KLIMA 10
§ 1.8 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER 11
§ 1.9 BYGGESKIKK OG ESTETIKK 11
§ 1.9 AVFALLHÅNDTERING 11
§ 1.10 FORURENSING 11
§ 1.11 VANNKVALITET OG VANNMILJØ 12
§ 1.12 BARN OG UNGES INTERESSER 12
§ 1.13 BIOLOGISK MANGFOLD 12
§ 1.14 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER 12
§ 1.15 STØY 13
§ 1.16 STRÅLING 13
§ 1.17 VANN, AVLØP OG OVERVANNSHÅNDTERING 13
§ 1.18 UTBYGGINGSVOLUM 14
§ 1.19 BYGGESKIKK OG ESTETIKK 15

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG 17

§ 2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG 18
§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser 18
§ 2.1.2 Bokvalitet og boligsammensetting 18
§ 2.1.3 Parkeringskrav 19
§ 2.2 BOLIGBEBYGGELSE – AREALFORMÅL BOLIG 19
§ 2.2.1 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer 19
§ 2.2.2 Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig i Nordlia - NO2 – arealformål bolig nytt 20
§ 2.2.4 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende 21
§ 2.2.5 Arbeiderboligene på Kapp – bestemmelsesområde 1 21
§2.3 FRITIDSBEBYGGELSE – AREALFORMÅL FRITIDSBEBYGGELSE 21
§ 2.3.1 Byggeområder for ny fritidsbebyggelse – arealformål fritidsbebyggelse nåværende 21
§ 2.3.2 Uregulert bebygd fritidseiendom – arealformål fritidsbebyggelse nåværende 22
§ 2.4 BEBYGGELSE FOR SENTRUMSFORMÅL – NÅVÆRENDE 23
§ 2.4.1 Byggeområder for sentrumsformål - Skreia 23
§ 2.4.2 Byggeområder for sentrumsformål - Kolbu 23
§ 2.4.3 Byggeområder for sentrumsformål – Kapp KA 13 og KA 15 23
§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING 24
§ 2.5.1 Offentlig eller privat tjenesteyting – Starum ST1 og ST2 24
§ 2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE 24
§ 2.6.1 Industriområde ved Kapp melkefabrikk (KA14) 24
§ 2.6.2 Brustuen – utvidelsesområde for Landheim (SK1) 24
§ 2.6.3 Industriområde ved Toten tre (KO32) 24
§ 2.6.4 Vesterås (TÅ9) 24

§ 2.6.5 Smeby (KO30) 24
§ 2.6.6 Tidligere Kvernum bruk (SK3) 24
§ 2.6.7 Eksisterende uregulerte næringsområder 25
§ 2.7 ANDRE TYPER BEBYGGELSE – OG ANLEGG 25
§ 2.7.1 Område for nytt høydebasseng på Starum (ST3) 25
§ 2.7.2 Område for Skreia renseanlegg (TO1) 25
§ 2.8 KOMBINERT FORMÅL 25
§ 2.8.1 Fabrikkvegen (KA13) 25
§ 2.8.2 Kapp melkefabrikk (KA15) 25
§ 2.8.3 Område ved tidligere Bjørnsgård skole (KA17) 26
§ 2.8.4 Balke bo- og servicesenter med omkringliggende område (SK2a og SK2b) 26
§ 2.8.5 Område vest for Nordli skole (NO1) 26
§ 2.8.6 Nordli gamle barnehage (NO5) 26
§ 2.8.7 Bakke – dagligvareforretning og bolig (KA16) 26
§ 2.9 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING 27
§ 2.9.1 Krav om reguleringsplan 27

3 GRØNNSTRUKTUR 28

§ 3.1 GRØNNSTRUKTUR 28
§ 3.1.1 Grønnstruktur – Strandsone langs Mjøsa ~~(private områder)~~ 28
§ 3.1.2 Friområde 28
§ 3.1.3 Plankrav for nytt område for friluftsområde i Nordlia 28
§ 3.1.4 Turdrag 29

§ 4 FORSVARET 29

§ 4.1 SKYTEFELT/ØVINGSOMRÅDE 29

§ 5 LANDBRUK-, NATUR – OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) 29

§ 5.1 NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET 29
§ 5.2 LNF- SPREDT BOLIGBEBYGGELSE 31
§ 5.2.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer 31
§ 5.3 LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE 32
§ 5.3.1 Eksisterende bebygde fritidseiendommer 32
§ 5.4 LNF-OMRÅDER DER SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE ER TILLATT 34
§ 5.4.1 Torsætra TÅ4 34

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 34

§ 6.1 KOMBINERT FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 34

§ 7 HENSYNSSONER 35

§ 7.1 SIKRINGS, -STØY – OG FARESONER 35
§ 7.1.1 Sikringssone – drikkevannsforsyning (H110 og H120) 35
§ 7.1.2 Støysoner (H210 og H220) 35
§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320) 35
§ 7.1.4 Faresone flomfare - Sone med flomfare langs Mjøsa (H320) 35
§ 7.1.5 Faresone Høyspenningsanlegg (H370) 35
§7.1.6 Faresone ras og skredfare (H310) 35
§ 7.2 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN 36
§ 7.2.1 Hensyn landskap 36
§ 7.2.2 Balke-Lillo 36
§ 7.2.3 Bevaring kulturmiljø (H570) 37

§ 7.2.4 Bevaring naturmiljø(H560) *38*
§ 7.3 BÅNDLEGGINGSSONE 38
§ 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern(H720) *38*
§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) *38*
§ 8 SONE FOR FELLES PLANLEGGING 39
§ 9 SONE HVOR GJELDENDE REGULERINGSPLAN SKAL VIDEREFØRES UENDRET 39

§ 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning – forhold mellom nye og gamle planer

PBL § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 1

A. Ny plan går foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen, jf. PBL § 1-5.
B. I § 1.1.1. følger en opplisting over gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel.

§ 1.1.1 Planer som skal gjelde uendret:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
19910001	Skaugerudfeltet	30.05.1991
19960014	Ner-Kile	28.11.1996
19970003	Hauglifeltet	26.06.1997
19980004	Ner-Kile	14.05.1998
19980007	Skreia stasjonsområde	15.09.1998
19980009	Nedre Hermanrud	26.11.1998
19990001	Toten golf	28.01.1999
20000004	Breilibakken	31.08.2000
20010001	Hammerstadhågån	31.05.2001
20010002	Bakkehågån	28.06.2001
20020002	Skreia stasjon, sør	08.05.2002
20020003	Skreia stasjon, nord	08.05.2002
20020005	Melbyefeltet	17.10.2002
20030001	Totenviken kirkegård	13.02.2003
20030002	Haugsvea	27.03.2003
20030003	Fagerhøy	26.06.2003
20030004	Ny adkomst til Starum leir	09.10.2003
20050001	Skjelstad	26.05.2005
20050002	Massetak – Lodd nr. 2	30.06.2005
20050004	Sisselrotkampen	30.06.2005
20050008	Stensvejordet	15.06.2006
20060002	Tallstuen	11.10.2007
20060005	Evjua	08.05.2008
20060009	Sullestadtunet	11.10.2007
20100002	Bilitt Næringpark	17.06.2010
20100005	ØTS Skisenter Karidalen	25.11.2010
20100007	Askjumlia	20.06.2012

20110005	Hersjøen Hytteområde	16.06.2011
20110006	Fjæluhøgda Hytteområde	20.06.2012
20110007	Askegård II	03.05.2012
20110008	Kolbuhagan	12.04.2012
20110009	Nygård hytteområde	20.06.2013
20120001	Midthun	13.12.2012
20120002	Bussholdeplass Rekstadgutua	20.06.2013
20120003	Nordheimtun	04.04.2013
20120005	Smitborg	20.06.2013
20120006	Avlastningsbolig Skreia	28.05.2013
20120007	Stensbyhagan	25.09.2013
20120008	Furumo	20.06.2013
20120010	Svartungen Hyttegrend	16.12.2015
20130001	Undesløs barnehage og Tallodden friområde	12.12.2013
20130003	Krabyskogen industriområde	04.11.2015
20130004	Smørvika	16.12.2015
20130005	Kvernumsætra	18.09.2014
20140002	Klokkergården	18.09.2014
20140005	Kapphøgda næringspark	15.06.2016
20140006	Elverhøyvegen – Skreia	14.09.2016
20140008	Dulsrudenga 2-8	14.06.2017
20140010	Engelund	09.09.1015
20150002	Lykkjeskauen	25.05.2016
20150003	Kolbu kirke	15.03.2017
20160002	Løkkentunet	14.06.2017
20170006	Syttlia massetak	09.05.2018
20170003	Holdeplass Fv.33 Bilitt	13.12.2017
20140006	Elverhøyvegen - Skreia	14.09.2016
20140005	Områdereguleringsplan for Kapphøgda næringspark	15.06.2016
20180001	Detaljreguleringsplan Fortau Skreia øst	20.02.2019
20200003	Bilitt Bruk	23.06.2021
20200001	Kveldsrovegen 1	02.06.2021
20190005	Lensbygdavegen 187-207	02.06.2021
20190001	Fossen III- Mindre endring nord	26.06.2019
20170008	Smørvika I	17.06.2020
20140003	Bakkelia	18.11.2020
20160001	Syljulia massetak	20.06.2018
20170005	Fjellhaugvegen massetak	09.05.2018
20170002	Sukkestadtunet	17.10.2018
20210001	Detaljregulering for Orkla Confectionery & Snacks	06.04.2022

§ 1.2 Plankrav

PBL § 11-9 nr. 3

I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (PBL 11-7 nr. 1) kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

Plankravet omfatter også områder utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg dersom arealet skal tas i bruk til formålet.

Unntak fra plankravet:

A. Tiltak på eksisterende boligeiendom jf. § 2.2.4 og § 5.2.1. Tiltak på eksisterende hytteeiendom jf. § 2.3.2 og § 5.3.1.
B. Tiltak på eksisterende næringsbebyggelse jf. § 2.6.7 bokstav B. Tiltak på eksisterende byggeområde på Starum jf. § 2.5.1 bokstav B.
C. Mindre tiltak der tiltaket ikke har negative konsekvenser for miljø og samfunn, og der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig, og så lenge tiltaket er i tråd med gjeldende arealformål.
D. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, lekeplasser, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme så langt det er i samsvar med formålet.
E. Kommunalteknisk infrastruktur som ledningsnett, høydebasseng, pumpestasjoner med videre.
F. Dersom lovens vilkår §19-2 er oppfylt, kan det dispenseres fra plankravet i tråd med retningslinjer.

Retningslinje for dispensasjon fra plankravet for fortetting med inntil to boenheter innenfor eksisterende bygeområde for bolig:

A. Minste areal for eneboligtomt som kan godkjennes fradelt er 600 m², dette gjelder både ny og gjenværende tomt. For tomt til tomannsbolig gjelder 1000 m² som minste tomtestørrelse.
B. Største areal som kan godkjennes fradelt er 2.000 m², dette gjelder både for enebolig og tomannsbolig.
C. Følgende kriterier skal samtidig være oppfylt:
    1. *Skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg.*
    2. *Nye bygg skal kunne tilknyttes offentlig vann og avløp. Der dette ikke er tilgjengelig skal en fortetting ha en bedre løsning på vann og avløp enn dagens situasjon, løsningen skal oppfylle drikkevannsforskriftens krav.*
    3. *Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.*
    4. *Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.*
    5. *Tomta skal ikke grense inn mot dyrket mark på mer enn to sider.*
    6. *Hoveddelen av tomta skal ligge utenfor kartlagte støysone jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.*

§ 1.3.1 Byggegrenser langs vassdrag

PBL § 11-9 nr.5

A. Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller kommunedelplan (§§ 2.2.4, 2.3.2, 5.2.1 og 5.3.1), er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i PBL § 1-6, samt fradeling til slike formål innenfor følgende avgrensning:
   1. i en sone på 100 meter fra Mjøsa
   2. i en sone på 50 meter fra øvrige vann og vassdrag

B. Forbudet gjelder ikke naturvennlig tilrettelegging, som opparbeiding av stier, klopper og bålplasser, for å ivareta allmennhetens bruk av vassdrag, eller nødvendig teknisk infrastruktur som vann- og avløpsanlegg.

Retningslinje for bebyggelse langs vassdrag:
Eksisterende bebyggelse vil som hovedregel tillates gjenoppbygd. Det kreves dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare før det kan gjenoppbygges.
All utvidelse/påbygging/nybygging skal som hovedregel skje i retning vekk fra vassdraget.

Retningslinje for fri ferdsel:
Det skal tilstrebes fri ferdsel langs strandlinja. Tiltak for å sikre den frie ferdselen langs strandlinja kan tillates.

Retningslinje for Mjøsas nærområder:
Målsetningene og retningslinjene fra prosjektet «Strandsone Mjøsa» legges til grunn for Mjøsas nærområde. Mjøsa skal oppleves som attraktiv for friluftsliv (turgåring, bading, båtbruk, fiske mm), som boområde og område for kultur – og naturbasert næring.

§ 1.3.2 Byggegrense langs offentlig vann – og avløpsledninger

PBL § 11-9 nr. 5

Uten godkjenning fra Vann og avløpsenheten er det ikke tillatt med tiltak nærmere enn 4 meter fra teknisk infrastruktur som offentlige vann- og avløpsledninger. Det kan være nødvendig å vurdere avstand større enn 4 meter ved bygging i nærheten av hovedvannledninger.

§ 1.3.3 Byggegrense langs veg

PBL § 11-9 nr. 5

Byggegrense langs kommunale veger er 15 m. Byggegrense måles i horisontalplanet fra vegens midtlinje og vinkelrett på denne.

Retningslinje for byggegrense langs fylkesveger:
«For fylkesveger er det til enhver tid den gjeldende vegnettsplan som gjelder.»

§ 1.4 Sikkerhet mot flom og skred

PBL § 11-9 nr.5

Med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenning ihht TEK er det ikke lov til å iverksette tiltak som nevnt i PBL § 1-6:

A. Nærmere enn 20 meter langs bekker med nedbørsfelt mindre enn 20 km^2 og nærmere enn 50 til 100 m langs elver med nedbørsfelt større enn 20 km^2, jf. TEK og Retningslinje for Flaum – og skredfare i arealplaner (NVE). Dette omfatter også lukkede bekker.
B. Under kotehøyde 127,3 langs Mjøsa
C. I områder som til enhver tid er kartlagt som aktsomhetsområder for flom i offentlige databaser.
D. I områder som ut ifra lokalkunnskap vurderes til å være flomutsatte. Dette omfatter også overvannsflommer.
E. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det trengs skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygginger og anlegg ved flomveier skal utformes slik det oppnås tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader, jf. Byggteknisk forskrift (TEK).

§ 1.5 Universell utforming og tilgjengelighet

PBL § 11-9 nr.5

For alle nye tiltak skal det legges vekt på en størst mulig grad av tilgjengelighet, i tråd med gjeldende tekniske forskrifter (TEK).

§ 1.6 Utbyggingsavtaler

PBL § 11-9 nr. 2

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal behovet for utbyggingsavtaler vurderes, jf. prinsippvedtak om utbyggingsavtaler vedtatt i Østre Toten kommunestyre i sak KST-099/07, som gjelder på tidspunktet for utarbeidelse av reguleringsplan.

§ 1.7 Energi og klima

PBL § 11-9 nr.3 og 6

A. I reguleringsplaner for bebyggelse skal det redegjøres for:
   - Tiltak for å redusere energibruk
   - Tiltak for å redusere klimagassutslipp
   - Valg av energiløsninger og byggematerialer

B. Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser. Med aktiv bruk av tak og fasader menes solceller og solfangere til produksjon av energi, blå og grønne tak.
C. I reguleringsplaner for nye boligbyggeprosjekter er det krav om tilrettelegging for ladestasjoner til biler, jf. § 2.1.3, bokstav C.
D. I reguleringsplaner er det krav om tilrettelegging for (El-)sykkelparkering, jf. § 2.1.3, bokstav E

Retningslinje for energi og klima:

1. *Målsetninger og tiltak i kommunedelplan for klima skal ligge til grunn i reguleringsplaner.*
2. *Byggematerialer bør i størst mulig grad være fornybare og ha lavest mulig CO_2-avtrykk.*
3. *Bruk av tre som byggemateriale skal prioriteres.*
4. *Nye tiltak skal ha lavt energibehov og skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for klima og miljø.*
5. *Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig utslipp.*
6. *Følgende energiløsninger bør prioriteres:*
   a. *Lokale ressurser (jordvarme, overskuddsvarme, fjernvarme mm).*
   b. *Energifleksible løsninger (f.eks. vannbårne systemer)*
   c. *Lavverdig energi til oppvarming og tappevann.*

§ 1.8 Krav til tekniske løsninger

PBL § 11-9 nr. 3

Krav til veganlegg og parkeringsplasser:

Statens vegvesen sin normal for veg og gateutforming N100 skal gjelde for regulering av nye veier og parkeringsplasser.

Krav til vann- og avløpsnett:

VA-norm for Østre Toten kommune og" Standard abonnementsvilkår, administrative og tekniske bestemmelser", utgitt av Kommuneforlaget på vegne av KS, skal ligge til grunn for tilkobling til offentlig vann og avløp.

§ 1.9 Byggeskikk og estetikk

PBL § 11-9 nr. 6

Tiltak, bygninger og anlegg skal harmonere med stedskvalitet, naturlandskap og det historisk viktige kulturlandskapet. Høy kvalitet på stedsutvikling, tettstedsforming og arkitektur skal vektlegges. Det skal redegjøres for dagens stedskvaliteter og hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og det offentlige rom. Kulturhistorisk stedsanalyse for Skreia og Kapp er veiledende.

§ 1.9 Avfallhåndtering

PBL § 11-9 nr. 6

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

§ 1.10 Forurensing

PBL § 11-9 nr. 6

Ved deponering og flytting av masse skal det dokumenteres at det ikke inneholder forurensing jf. forurensingsforskriften, samt fremmede innvandrende arter, jf. naturmangfoldloven.

§ 1.11 Vannkvalitet og vannmiljø

PBL § 11-9 nr.6

A. Kantvegetasjonen langs vann og vassdrag skal være minimum 6 meter bredde i områder med spredt bebyggelse og 2 meter i tettbygde strøk.
B. Inngrep i vannstreng og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske, økologiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, jf. vannressursloven og vannforskriftens § 12.
C. Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.

§ 1.12 Barn og unges interesser

PBL §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8

A. Statlig planretningslinje/forskrift om barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak.
B. Ved omdisponering av arealer som er viktige for barns lek skal det samtidig sikres erstatningsarealer. Erstatningsareal skal reguleres eller sikres på annen måte, ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres og være av samme kvalitet eller bedre.

§ 1.13 Biologisk mangfold

PBL § 11-9 nr. 6

A. Biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i prinsippene i Naturmangfoldloven (NML).
B. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget, jf. NML §§ 8 og 9. Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.

§ 1.14 Kulturminner og kulturmiljøer

PBL § 11-9 nr. 7

A. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.
B. Alle arealplaner og tiltak skal vurderes i forhold til fredete kulturminner.
C. Der tiltak berører dyrket mark eller tidligere urørt grunn skal tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner legges fram for regional kulturminnemyndighet til uttalelse, jf. Lov om kulturminner § 8 første ledd og § 9. Det samme gjelder søknader om rivning eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 jf. lov om kulturminne § 25.
D. Ved rehabilitering og tilbygg/påbygg av eksisterende bygninger med historisk og antikvarisk verdi, skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.
E. Før det kan gis tillatelse til rivning av bygg som kommunen anser som verneverdige, skal verneverdi og byggets tekniske tilstand dokumenteres.

§ 1.15 Støy

PBL § 11-9 nr. 6 og Retningslinje T-1442

A. Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy (T-1442).

B. I rød støysone tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, fritidsbebyggelse o.l. Bruksendring av eksisterende bygning til nytt støyfølsomt formål eller andre tiltak som økt antall boenheter tillates ikke.

C. I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

D. Fremtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller søknad om tiltak nær støykilder skal det stilles krav om en støyfaglig utredning, jf. T-1442.

E. Det skal legges vekt på den estetiske utformingen av støyskjermingstiltak og løsningen må tilpasses det konkrete prosjektet. I de tilfelle det ikke er mulig å skjerme mot støykilden kan det tillates støytiltak på bebyggelsen. Skjermingen skal da innlemmes i et arkitektonisk fasadeliv med fokus på materiell, kvalitet og estetikk. Ved støyskjerming på vinduer, franske balkonger, vinterhager eller tradisjonell balkong skal tiltaket integreres i prosjektets tidlige utformingsfase for å sikre både bokvalitet og god estetisk byggeskikk.

Bestemmelsen gjelder også utenfor dagens kartfestede hensynssoner H210 og H220, med hensyn til endrede forhold som gjør at støyutsatt areal øker, eller støyende virksomhet som ikke er kartlagt.

§ 1.16 Stråling

PBL § 11-9 nr. 6

A. Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner og for tiltak nærmere enn 100 meter mellom høyspentanlegg og boliger, barnehager og skoler skal det framlegges en beregning på strålingsnivå. Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt som mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

B. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges.

C. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.

§ 1.17 Vann, avløp og overvannshåndtering

PBL § 11-9 nr. 3

A. VA-norm for Østre Toten kommune og «Standard abonnementsvilkår, administrative og tekniske bestemmelser», utgitt av Kommuneforlaget på vegne av KS, skal ligge til grunn for utbygging av og tilkobling til offentlig vann og avløp.

B. Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdisponering.

C. Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst.

D. I nye reguleringsplaner skal plan for håndtering av overvann inngå i tekniske planer (VA-planer). I vurderingen skal det også tas hensyn til forhold utenfor planområdet.

E. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

F. Ved regulering og søknad om tiltak skal det, sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.

G. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

H. Private drikkevannskilder og vannforsyninger skal ha kvalitet som innfrir kriteriene for drikkevannskvalitet.

Retningslinje for behandling av overvann:

1. *Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å legge til rette for utvikling av gode attraktive bomiljøer, sikre vannveier og flomveier, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.*
2. *Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, det vil si gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrenningsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.*
3. *Overvannshåndtering bør også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*

§ 1.18 Utbyggingsvolum

PBL § 11-9 nr. 5

A. Ved nye bygge- og anleggstiltak skal det være høy arealutnyttelse med gode helhetlige løsninger for plassering/utforming av bygninger og uteareal.

B. I reguleringsplan for nye byggeområder for bolig skal det stilles krav om minimum og maksimum antall boenheter og utnyttelsesgrad (% BYA).

Retningslinje for arealutnyttelse:

Arealer/sted	Antall boenheter per daa
Utenfor tettbygd strøk	Minimum 0,75
Tettbygd strøk utenfor sentrum, <2 km fra barneskole og sentrum av Skreia, Kapp og Kolbu.	1-2
Sentrumsnære byggeområder for bolig beliggende i en sone på 500 m fra sentrum av Skreia, Kapp og Kolbu.	2-4
Områder avsatt til sentrumsformål.	4-8

§ 1.19 Byggeskikk og estetikk

PBL § 11-9 nr. 6

A. Kommunen ønsker å bevare de miljø- og trivselsmessige kvaliteter som tettstedene og områdene rundt representerer. Hensyn til naturverdier, kulturminner og landskapshensyn skal ivaretas. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare terrengprofiler og landskapssilhuetter.

B. Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

C. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster (planmessig plassering av bygning i forhold til andre bygninger, veg, eiendomsgrense og møneretning) skal det legges særskilt vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske egenskaper. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

D. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur blir bevart. Bebyggelse skal ikke plasseres så høyt oppe i terrenget at silhuetten brytes.

E. Kommunen skal som hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker skal leveres en faglig etterprøvbar arkitektonisk redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og ved fjernvirkning.

Retningslinje for estetisk redegjørelse:

Jf. §1.19 E skal kommunen som hovedregel kreve en estetisk redegjørelse i plan- og byggesaker. Omfanget av redegjørelsen og dokumentasjon vil variere etter type sak.

1. *Tekstdelen skal redegjøre for visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming. Beskrivelse av eksisterende situasjon:*
   - *Tomtestruktur og bebyggelsesmønster for området. Eksisterende terreng og spesielle forhold ved tomta.*
   - *Strøkskarakter og omkringliggende eksisterende bebyggelse (volum, form og karakter).*
   - *Landskap og landskapsprofiler, og eventuell fjernvirkning/synlighet.*
   - *Nærhet til eventuelle verneverdige kulturminner.*

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

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

2. *Illustrasjoner skal synliggjøre konsekvensene av planen/tiltaket. Aktuelle illustrasjoner som kommunen kan kreve er:*
   - *Bilder/fotomontasje.*
   - *3D-modell.*
   - *Perspektivtegninger.*
   - *Fasadeoppriss/gateoppriss som viser tiltaket i forhold til nabobebyggelse og gateløp.*
   - *Terrengprofiler som viser planområdet/bygningen i forhold til eksisterende terreng, terrengoverganger til nabotomter og høydeplassering i forhold til omkringliggende bebyggelse.*
   - *Utomhusplan.*
   - *Sol – og skyggediagram.*

§ 2 Bebyggelse og anlegg

PBL §§ 11-9 og 11-10
Følgende nye utbyggingsområder kommer inn under bebyggelse og anlegg i foreliggende planbestemmelser:

NO2– Nytt byggeområde for bolig i Nordlia
KA 16 – Nytt byggeområde for kombinert formål (forretning/bolig)
ST3 – Andre typer bebyggelse og anlegg (Nytt høydebasseng – Starum)
SK 1 – Næringsbebyggelse fremtidig (delvis videreføring fra tidligere)

Følgende områder har fått endret arealformål i forhold til tidligere plan
NO1 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og offentlig eller privat tjenesteyting)
SK2a og SK2b – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og offentlig eller privat tjenesteyting)
NO5-Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og offentlig eller privat tjenesteyting)

Følgende områder har fått endret arealformål i tråd med dagens bruk:
ST1 – Fra kombinertformål bolig/forretning/kontor til Offentlig/Privat tjenesteyting
ST2 – Fra kombinertformål bolig/forretning/kontor til Næringsbebyggelse (lager)
LB1 - fra byggeområder for bolig til Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/næring)
LB2 – fra LNF til kombinert bebyggelse og anleggsformål (næring/offentlig eller privat tjenesteyting)
SK4 – fra LNF til Idrettsanlegg (Toppenplassen)
TO1 – fra LNF til Andre typer bebyggelse og anlegg (Skreia renseanlegg)

Det er knyttet egne bestemmelser til følgende eksisterende byggeområder:
TÅ6 – Område for hyttebygging ved Lønsjøen
TÅ1 – Område for hyttebygging ved Oksbakken
TÅ4 – LNF hvor spredt næringsbebyggelse er tillatt ved Torssætra
TÅ9 – Vesterås, reiselivsbasert næringsbebyggelse
KA13 – Kombinertformål (sentrumsformål/Næringsbebyggelse)
KA14 – Næringsområde (industri) ved Kapp melkefabrikk
KA15 – Kombinertformål (bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting Kapp melkefabrikk).
KA17 – Område ved tidligere Bjørnsgård skole – kombinertformål bolig og off./priv. tjenesteyting
KO32 – Industriområde ved Toten tre
KO30 – tidligere Smeby skole - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretn. /kontor/næring)
TV10 – Totenvika – bolig (felles planlegging)

§ 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser

PBL § 11-9, nr. 3 og 4

A. Nødvendige rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplan og sikre utbygging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt strømforsyning.
B. Før det kan gis brukstillatelse til boliger i nye byggeområder skal felles leke- og uteoppholdsareal og trafikksikker atkomst være opparbeidet.
C. Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert, jf. §1.15.
D. Før det kan gis byggetillatelse i flomutsatte skal det dokumenteres sikkerhet mot flom jf. § 1.4, og § 7.1.3, og nødvendige flomsikringstiltak være ferdig opparbeidet. Jf.§ 1.4.

§ 2.1.2 Bokvalitet og boligsammensetting

PBL § 11-9, nr. 8

A. I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer tema som er relevant for bokvaliteten for både ny bebyggelse, og naboer til planområdet.
B. I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det legges vekt på optimalisering av bokvaliteten. Det skal sikres løsninger som gir gode sol- og støyforhold for nye og eksisterende boliger.
C. I reguleringsplaner skal det legges vekt på tilrettelegging for varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av boligsammensetningen i nærområdet. Variasjon i boligsammensetningen skal bidra til at ulike grupper i befolkningen kan bo i samme område i et variert og spennende bomiljø.
D. I reguleringsplaner skal det vurderes om prinsipper fra den regionale strategien for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn «Connected Living» kan innarbeides i tiltaket.

Retningslinjer for bokvalitet og boligsammensetning:

1. *Reguleringsplaner skal sikre en variert sammensetting av boligtyper og leilighetsstørrelser for å få til et variert bomiljø med ulike aldersgrupper og husholdningstyper. For å tilrettelegge for barnefamilier i prosjekter med leiligheter bør en andel av leilighetene på bakkeplan være store nok for slike husholdninger, samt ha direkte utgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.*
2. *I reguleringsplaner bør det legges vekt på å innarbeide elementer fra de mest sentrale prinsippene i strategien «Connected Living»:*
    a. *Gode felleskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre.*
    b. *Bomiljø der beboerne har gode felleskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse.*
    c. *Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet – livet i og mellom husene.*
    d. *Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private areal og mer fellesareal og deling.*
    e. *Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt.*

§ 2.1.3 Parkeringskrav

PBL § 11-9 nr.5

A. Parkering i sentrumsområdene skal i størst mulig grad foregå i flere plan, helst som kjellerparkering.
B. Minimum 5 % av biloppstillingsplassene for forretningsareal skal være HC-plasser.
C. Et tilstrekkelig antall av plassene i p-anlegg skal reserveres elbil, med mulighet for lading. Behovet for p-plasser til elbiler vurderes nærmere i reguleringsplan.
D. Viktige kollektivknutepunkt/bussholdeplasser, sentrale plasser i sentrum, skoler og lignende skal ha gode parkeringsmuligheter for sykkel. Fortrinnsvis under tak.
E. Det skal etableres ladestasjoner for el-sykler i forbindelse med fellesanlegg. Behovet for p-plasser til elsykkel vurderes nærmere i reguleringsplan.
F. I reguleringsplan skal det stilles følgende krav til antall parkeringsplasser:

Formål	Plasser (bil) i byggeområder for bolig	Plasser(bil) i områder avsatt til sentrumsformål	Sykkel
Enebolig	2 plasser pr. enebolig	Ikke relevant	Ikke relevant
Enebolig med tilleggsleilighet	2 + 1 plasser	Ikke relevant	Ikke relevant
Tomannsbolig	2 plasser pr. boenhet	1,5 plasser pr. boenhet	Ikke relevant
Liten leilighet, 2 rom	1-1,5 plasser pr. leilighet	1 plass pr. leilighet	1 – 3 plasser per bolig
Leilighet, 3 roms eller mer	1,5-2 plasser pr. leilighet	1,5 plasser pr. leilighet	1 – 3 plasser per bolig
Kontor og forretningsbygg	1- 1,5 plasser pr. 50 kvm BRA	0,5-1,5 plasser pr. 50 kvm BRA	1 plass pr.150 kvm BRA
Skole	0,5 plass per ansatt + gjesteplasser	0,5 plass per ansatt + gjesteplasser	0,7 plass per elev

§ 2.2 Boligbebyggelse – arealformål bolig

§ 2.2.1 Oppholdsarealer, lekearealer og uteareraler

PBL § 11-9 nr. 5

A. Ved regulering til nye boligområder, eller fortetting i form av ny boenhet herunder tilleggsleilighet i eksisterende boligområder, skal det stilles krav til privat uteplass i form av balkong eller terrasse på minimum 10% av boligens areal, minimum 5 m2.
B. I eksisterende boligområder som krever utarbeidelse av reguleringsplan, skal det stilles krav om felles uteoppholdsplasser.

C. Det skal stilles krav om minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal (MUA) i reguleringsplan.
D. Lekeareal og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med første bolig og lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, den må ikke plasseres i nærheten av høgspentlinje (det skal dokumenteres at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikrotesla), forurensninger og støy.
E. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.
F. Arealene skal ha en universell utforming iht TEK.

Krav til lekeplass/felles uteoppholdsplass:

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass (med balløkke)
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for barn og voksne	Aktivitetsplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Ved inngangsdør, maks 50 meter	Trafikksikker adkomst, maks 250 meter	Trafikksikker avstand, maks 1.000 meter
Boligenheter pr. lekeplass	Minst 10 og maks 30 boligenheter	Maks 150 boligenheter	Maks 500 boenheter
Størrelse	Minst 150 m^2	1500 m^2, kan deles i 3 enheter og kan være i tilknytning barnehage	Minst 3000 m^2, kan være i tilknytning skole.

§ 2.2.2 Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig i Nordlia - NO2 – arealformål bolig nytt

PBL § 11-10 nr. 1, 2, 3 og 4

A. Dagens byggeforbudssone langs Fv.33, på 50 m målt fra veiens midtre skal videreføres.
B. Området skal huse minimum 150 maksimum 220 boenheter i form av eneboliger og flermannsboliger. Pilegrimsleden skal danne skillet mellom friområdet og privat areal.
C. Det skal utarbeides en områdereguleringsplan før detaljregulering. Fv.33 forbi utbyggingsområdet med nødvendige sideareal skal inngå i planområdet. Det samme gjelder friområdet mellom utbyggingsområdet og Mjøsa. Avgrensningen mellom boligområdet og friområdet kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.
D. Området kan ikke realiseres før en tilfredsstillende avkjøring fra Fv.33 er på plass, og det er etablert en planfri gangatkomst, og trygg skoleveg mellom området og Nordli skole.
E. E. Hele området (NO1) skal være utbygd før området kan tas i bruk.
F. Hensynet til flomveger skal ivaretas i områdereguleringsplanen. Det skal tilrettelegges for åpne løsninger.
G. Før området kan tas i bruk skal det etableres tosidig drikkevannsforsyning i Nordlia

§ 2.2.4 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende

PBL § 11-10 nr. 1 og 2

Bygningsmessige tiltak på boligeiendom i uregulerte områder

A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal. I beregningen av BYA skal krav til biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport medtas med 18 m2 per plass.
B. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 120 m2 per bygg. Anneks er vanligvis et eget frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte. En forutsetning for at bygningen skal kunne godkjennes som anneks til bolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet.
C. Innenfor hensynssonen landskap Balke-Lillo er det maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal, samlet bygningsmasse kan ikke overstige 400 kvm BRA. I beregningen av BYA skal det inngå to biloppstillingsplasser, hver på 18 kvm.
D. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 80 m2 BRA eller en hybel på inntil 50 m2 BRA.
E. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg bør bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
F. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.
G. Frittstående garasjer og uthus bør underordne seg bolig/hovedhuset.

§ 2.2.5 Arbeiderboligene på Kapp – bestemmelsesområde 1

PBL § 11-9 og 11-10

A. Ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelsesstrukturer og bygningstyper, med hensyn til dimensjoner, fasadeoppdeling, bredde, takform, materialvalg og generelt ha god estetisk utforming. B. Det tillates ikke etablering av nye boenheter.
B. Eksisterende byggelinje mot veg skal opprettholdes, også ved nye tiltak, dette gjelder gårds – og bruksnummer 94/122, 94/133, 94/136, 94/151, 94/120, 94/121, 94/206.
C. Eksisterende byggelinje mot sør skal opprettholdes, også ved nye tiltak, dette gjelder gårds – og bruksnummer 94/59, 94/74, 94/152, 94/128, 94/120 og 94/121.

§2.3 Fritidsbebyggelse – arealformål fritidsbebyggelse

§ 2.3.1 Byggeområder for ny fritidsbebyggelse – arealformål fritidsbebyggelse nåværende

PBL § 11-7 nr. 1

Følgende uregulerte arealer videreføres som byggeområder for fritidsbolig:

Lønnsjøen (TÅ-1), mellom 30 og 40 tomter
Oksbakken (TÅ-4), mellom 125 og 150 tomter

Utnyttelsesgrad (PBL § 11-9 nr.5)

A. For nye områder avsatt til fritidsbebyggelse, kan maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) pr. hyttetomt ikke overstige 175 m2.

B. For nye områder som skal bygges ut med lavstandard, det vil si uten felles avløpsanlegg og strømforsyning, er maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) 128 m2 pr. hyttetomt, og maksimalt tillatt areal på hovedbygget er 75 m2. I lavstandard hytteområder tillates det ikke innlagt vann eller vannspylende toalett.
C. For nye områder som skal bygges ut med høy standard, skal det etableres felles avløpsanlegg.
D. Parkeringsareal inngår i grad av utnytting og det regnes 18 m2 pr. parkeringsplass.

§ 2.3.2 Uregulert bebygd fritidseiendom – arealformål fritidsbebyggelse nåværende

PBL § 11.10 nr. 1

Utnyttelsesgrad:

A. Innenfor vassdragsbeltet (Vassdragsbelte vil si innenfor 100 meter langs Mjøsa og 50 meter fra øvrige vann og vassdrag):
1) Hytter med lovlig vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygde areal (BYA) kan ikke overstige 93 m2.
2) Hytter uten vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygde areal (BYA) kan ikke overstige 75 m2.
3) All utvidelse, påbygg og nybygging skal skje i retning vekk fra vassdraget.

B. Utenfor vassdragsbelte:
   1) Hytter med lovlig vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) kan ikke overstige 128 m2. 2.
   2) Hytter uten vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) kan ikke overstige 110 m2.
C. Tillatt bebygd areal (BYA) for hver av bygning nr. 2 og nr.3 er maksimalt 30 m2.
D. For hytteeiendommer som har vegadkomst skal det, i grad av utnytting, iberegnes en parkeringsplass på minimum 18 m2 pr. hytte.
E. Det tillates ikke innlagt vann eller vannspylende toalett uten at avløpet tilknyttes til offentlig avløp.

Utforming:

A. Den samlede tillatte bebyggelsen må forholde seg til de overnevnte arealgrenser og kan oppføres som:
1) en bygning (hytte og uthus under samme tak)
2) to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/garasje/anneks mm) 3. tre bygninger (frittstående hytte og to frittstående uthus/garasjer/anneks mm)
Anneks defineres som egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. Et anneks kan ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet, og skal ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.
B. Dersom bygningene oppføres som to eller tre bygninger skal disse plasseres i tunform og så nær hverandre som mulig (maksimalt 8 meter mellom byggene) slik at disse ikke kan danne enheter og fradeles.
C. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader.
D. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, med hovedmøneretning og byggets lengderetning parallelt med høydekotene.

E. Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde er 5 m, målt fra overkant gulv. Overkant gulv skal ikke overstige 80 cm fra planert terreng.
F. Terrenginngrepene skal begrenses til konstruksjonsmessige behov. Terrenginngrep tillates med en høydeforskjell på inntil +/- 50 cm fra opprinnelig terreng.
G. Tak og fasader skal ha mørke og matte flater. For hytter i bygda og langs Mjøsa tillates det lysere og sterkere farger.

Inngjerding:
Det er tillatt med inngjerding av hyttas inngangsparti, begrenset til 4 m fra hyttevegg og maksimalt et inngjerdet areal på 30 m2(eventuelle terrasser eller inngjerdete plattinger inngår i beregningsgrunnlaget) er tillatt. Gjerdene kan være inntil 1,1 m høye, og utformes og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende. Det er ikke tillatt med portal, grind skal slå utover. For hytter som ligger mindre enn 25 m fra vann, tillates det ikke inngjerding i retning fra hytta mot vannet.

§ 2.4 Bebyggelse for sentrumsformål – nåværende

Ved utvikling av områder for sentrumsformål skal Regional strategi for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn" Connected living" og Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland legges til grunn.

§ 2.4.1 Byggeområder for sentrumsformål - Skreia

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

A. Ny bebyggelsen som ligger inntil Fv.33 og Fv.73 skal oppføres i minimum 2 og maksimum 3 etasjer. Maksimum byggehøyde skal være 168 moh. Øvrig bebyggelse skal oppføres i minimum 2 og maksimum 4 etasjer. Området skal ha en høy arealutnyttelse, og 80 % av nye boenhetene skal være universelt utformet.
B. Bygg som vender ut mot Fv.33 mellom kryssene med Jerikovegen og Rossgutua, skal ha næring eller tjenesteyting i første etasje. Det samme gjelder bygg langs Fv.73 fram til krysset ved Kvennomslinna 7.
C. Kulturhistorisk stedsanalyse for Skreia skal være retningsgivende for nye tiltak.

§ 2.4.2 Byggeområder for sentrumsformål - Kolbu

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

Ny bebyggelse skal oppføres i minimum to og maksimum tre etasjer. Maksimum byggehøyde for bebyggelse vendt ut mot Fv.246 skal være 290 moh.

§ 2.4.3 Byggeområder for sentrumsformål – Kapp KA 13 og KA 15

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

A. Området vest for Fabrikkvegen opp til krysset ved Mjøsvegen skal ha høy arealutnyttelse og 80 % av nye boenheter skal være tilgjengelige. Området skal ha næring eller tjenesteyting i 1. etasje.
B. Ny bebyggelse skal oppføres i minimum 2 og maksimum 3 etasjer.
C. Stedsanalyse for Kapp skal være retningsgivende for nye tiltak

§ 2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

§ 2.5.1 Offentlig eller privat tjenesteyting – Starum ST1 og ST2

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

A. Uten utarbeidelse av reguleringsplan tillates ikke utvidelser eller bruksendringer. Dette omfatter også endringer i virksomheten dersom dette kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.
B. Oppsetting av gjerder og mindre tilbygg under 200 m2 utløser ikke krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Bruksendringer eller utvidelser som innebærer vesentlig økt aktivitet eller påvirkning på omkringliggende områder utløser krav til regulering selv om tilbygg er under 200 m2.

§ 2.6 Næringsbebyggelse

§ 2.6.1 Industriområde ved Kapp melkefabrikk (KA14)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.6.2 Brustuen – utvidelsesområde for Landheim (SK1)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

A. Arealet skal benyttes til generell næringsvirksomhet i tilknytning til driften på naboeiendommen Landheim eiendom gnr./bnr. 54/13 og 54/76.
B. Det skal utarbeides reguleringsplan før arealet kan tas i bruk.

§ 2.6.3 Industriområde ved Toten tre (KO32)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

A. Området skal benyttes til trelast og eventuell andre byggevarer i tilknytning til virksomheten på Toten tre.
B. Det skal utarbeides reguleringsplan før arealet kan tas i bruk.

§ 2.6.4 Vesterås (TÅ9)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

Området skal benyttes til bevertning, overnattings-, eller annen form for reiselivsbasert næringsvirksomhet.

§ 2.6.5 Smeby (KO30)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

I området tillates det ikke tyngre og plasskrevende næringsvirksomhet.

§ 2.6.6 Tidligere Kvernum bruk (SK3)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.6.7 Eksisterende uregulerte næringsområder

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

A. Uten utarbeidelse av reguleringsplan tillates ikke utvidelser eller bruksendringer. Dette omfatter også endringer i virksomheten dersom dette kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.
B. Oppsetting av gjerder og mindre tilbygg under 200 m2 utløser ikke krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Bruksendringer eller utvidelser som innebærer vesentlig økt aktivitet eller påvirkning på omkringliggende områder utløser krav til regulering selv om tilbygg er under 200 m2.

§ 2.7 Andre typer bebyggelse – og anlegg

§ 2.7.1 Område for nytt høydebasseng på Starum (ST3)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-9 nr. 4 og 11-10 nr. 1

A. Bygging av nytt høydebasseng innenfor ST30 utløser ikke krav til reguleringsplan.
B. Før det kan gis byggetillatelse skal det foretas nærmere undersøkelse av kulturminner og naturverdier i området.
C. Materiale i fasader skal ha høy kvalitet og være tilpasset omgivelsene.

§ 2.7.2 Område for Skreia renseanlegg (TO1)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-9 nr. 4 og 11-10 nr. 1

Arealformålet fastslår dagens bruk av arealet som renseanlegg.

§ 2.8 Kombinert formål

§ 2.8.1 Fabrikkvegen (KA13)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

A. Området er videreføres som kombinert bebyggelse og anleggsformål for næringsbebyggelse/sentrumsformål.
B. Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.8.2 Kapp melkefabrikk (KA15)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

A. Kombinert bebyggelse og anleggsformål for bolig/forretning/offentlig og privat tjenesteyting.
B. Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.8.3 Område ved tidligere Bjørnsgård skole (KA17)

PBL § 11-7 nr. 1

Området videreføres som kombinert bebyggelse og anleggsformål for bolig/offentlig og privat tjenesteyting.

§ 2.8.4 Balke bo- og servicesenter med omkringliggende område (SK2a og SK2b)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

A. Området skal utvikles som et område for bolig og offentlig eller privat tjenesteyting i tråd med Regional strategi for utvikling av framtidas bomiljø og lokalsamfunn (Connected living).
B. Minimum 80 % av leilighetene innenfor området skal være universelt utformet.
C. Området skal huse minimum 68 boenheter, inklusive dagens bo- og servicesenter.
D. SK2a skal være fullt utbygd før SK2b kan bygges ut.
E. Bygg skal ha innendørs møteplasser og fellesfunksjoner.
F. Før arealet kan tas i bruk til formålet skal det utarbeides ny reguleringsplan, krav om felles planlegging for SK2a og SK2b.
G. Vann fra nye tette flater skal fordrøyes innenfor planområdet.

§ 2.8.5 Område vest for Nordli skole (NO1)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2 og 3

A. Området skal benyttes til bolig og offentlig/privat tjenesteyting (barnehage/ny atkomst og parkering for skole).
B. Ca. 20 daa skal benyttes til ny barnehage, ny atkomstveg og parkering for skole og barnehage.
C. 22 daa skal benyttes til boligformål.
D. Avgrensning av formålene skal skje gjennom reguleringsplan.
E. Området skal huse minimum 25 boenheter i tillegg til skole og barnehage.
F. Før området kan tas i bruk til formålet må det opparbeides gang-/sykkelveg langs Nordlivegen mellom kryssene Nordlivegen/Mekketvegen og Nordlivegen/Granlundsgutua.
G. Hensynet til bekk og flomveger skal ivaretas i reguleringsplanen.
H. Før området kan tas i bruk skal det etableres tosidig vannforsyning i Nordlia

§ 2.8.6 Nordli gamle barnehage (NO5)

PBL § 11-7 nr. 1

A. Området tillates brukt til bolig og offentlig/privat tjenesteyting.
B. Før området kan tas i bruk til boligformål må det opparbeides gang-/sykkelveg langs Nordlivegen mellom kryssene Nordlivegen/Mekketvegen og Nordlivegen/Granlundsgutua

§ 2.8.7 Bakke – dagligvareforretning og bolig (KA16)

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

A. Området skal benyttes til bolig og forretning (dagligvareforretning).
B. Før området kan tas i bruk skal det utarbeides en reguleringsplan.
C. Over forretningsdelen skal det bygges inntil to etasjer med boliger. Bygget skal huse minimum 20 boenheter.

D. Maksimum BRA for forretningsdelen er 1.500 m2.
E. Arkitekturen skal tilpasses det omkringliggende landskapet og bygget skal ha arkitektonisk kvalitet.
F. Utforming av arealet kan justeres ved regulering, så fremt det ikke går på bekostning av dyrket mark, herunder arrondering.
G. Forretning og boliger skal bygges under ett. Dette skal sikres gjennom reguleringsplanen.
H. All parkering til boligdelen og ansatteparkering til forretningsdelen skal i sin helhet løses som kjellerparkering.
I. Før området kan tas i bruk skal frisikt sikres.
J. Hensynet til flomveger skal ivaretas i reguleringsplanen. Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet.
K. Før det kan gis brukstillatelse skal det sikres tilstrekkelig brannvannforsyning iht TEK.

§ 2.9 Områder for råstoffutvinning

§ 2.9.1 Krav om reguleringsplan

PBL § 11-9 nr.1

A. For områder avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanen må det utarbeides reguleringsplan før nye masseuttak eller vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak kan finne sted.
B. For nye og eksisterende masseuttak i drift, med totalt uttak over 5000 m3 skal det utarbeides reguleringsplan.
C. Mindre tiltak som er under 5000 m3 er søknadspliktig til kommunen.
    1) Søknader om mindre masseuttak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger skal behandles etter landbruksvegforskriften.
    2) Søknader om mindre masseuttak, herunder uttak i forbindelse med bygging og vedlikehold av hytteveger skal behandles etter plan- og bygningsloven.
D. For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller tidligere er drevet råstoffutvinning, kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan før utvidelsen av driften, det vil si dersom råstoffutvinning, steinknusing eller sortering videreføres eller tas opp igjen.
E. Alle uttak over 10.000 m3 og ethvert uttak av naturstein er konsesjonspliktig iht mineralloven.
F. Alle uttak over 500m3 masse er meldepliktig ovenfor DMF minst 30 dager før oppstart av drift.

3 Grønnstruktur

§ 3.1 Grønnstruktur

PBL §§ 11-9 nr. 6 og 11-10 nr. 1

A. Tiltak, utover enkel tilrettelegging, er forbudt i områder avsatt til grønnstruktur. Større tiltak utløser detaljreguleringsplan.
B. Naturvennlig tiltak som gjennomføres med sikte på å verne om arealene og/eller gjøre arealene anvendelige for den forutsatte bruk, herunder adkomst til, ferdsel langs eller opphold i områdene er tillatt.
C. Grønnstruktur skal brukes som overvannshåndtering, det vil si at grunnen brukes som infiltrasjon og fordrøying.
D. Overvannshåndtering bør også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

Retningslinje for grønnstruktur:
Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for lek, friluftsaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene kan være fastlagt i reguleringsplan.

§ 3.1.1 Grønnstruktur – Strandsone langs Mjøsa

PBL § 11-10 nr. 1

A. Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv og enkelt vedlikehold av lovlig etablerte brygger og moloer, er tiltak etter PBL § 20-1 ikke tillatt uten at det blir stilt krav om reguleringsplan.
B. Det tillates ikke etablering av plattinger i forbindelse med brygger, og brygger skal ikke være utformet slik at de fungerer som uteplasser.

§ 3.1.2 Friområde

PBL §§ 11-7 nr. 3., 10 nr. 2, 11-10 nr. 1

Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv, herunder tilrettelegging for ferdsel og opphold gjennom anleggelse av stier, toalett, renovasjon o.l., er tiltak etter PBL § 20-1 ikke tillatt uten at det blir stilt krav om reguleringsplan.

§ 3.1.3 Plankrav for nytt område for friluftsområde i Nordlia

PBL § 11-9 nr. 2

Friområde (NO3) i tilknytning til utbygging av nytt boligområde på eiendommene Annexstad og Askegård (NO2):

A. Området skal være i offentlig eie.
B. Friområde NO3 skal inngå i en områdereguleringsplan for tilgrensende boligområder.
C. Avgrensningen mellom boligområdet og friluftsområdet kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.

§ 3.1.4 Turdrag

PBL § 11-10 nr. 1

Pilegrimsleden

Retningslinje for Pilegrimsleden som turvegtrase:

Pilegrimsleden som turvegstrase skal holdes åpen for fri ferdsel. Eventuelle omlegginger av leden skal godkjennes av Nasjonalt pilgrimsenter i Trondheim.

§ 4 Forsvaret

§ 4.1 Skytefelt/øvingsområde

PBL §§ 11-7 nr. 4 og 11-10 nr. 1

Forsvarets skytefelt Steinsjøen skytefelt er avsatt som skytefelt/øvingsområde.

§ 5 Landbruk-, natur – og friluftsformål (LNF)

§ 5.1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

PBL § 11-11 nr. 1 og nr.2

A. Det er bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet hovedsakelig basert på gårdens ressursgrunnlag.
B. Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde. Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.
C. Ny landbruksbebyggelse bør tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering:
    1) Ved nybygg, tilbygg eller påbygg bør tiltaket tilpasses lokal byggeskikk. Bygg bør utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende i forhold til den omkringliggende bebyggelsen, dette med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder.
    2) Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket. Kårbolig bør plasseres i tilknytning til tunet. Kårboligen bør ikke være større enn 200 m² BYA og 250 m² BRA og bør harmonere med våningshuset i forhold til stil og uttrykk.
    3) Mønehøyde for driftsbygg skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Driftsbygninger bør ha saltak.
    4) For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stilltypen.

Retningslinjer for bolig- og ervervsbebyggelse på gårdsbruk i aktiv drift:

Tiltaket bør være knyttet til produksjonen på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester. Virksomheten bør også være basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag. Tiltaket bør plasseres med hensyn til friluftsinteresser, natur- og kulturlandskap. I den grad det er driftsmessig forsvarlig bør det plasseres i tilknytting til gardstunet og tilpasses lokal byggeskikk og eksisterende bygningsmiljø.

Retningslinje for dispensasjon til fradeling av tun for salg av landbrukseiendom:

- *A. Fradeling av tun for salg av landbrukseiendom som tilleggsjord til annen landbrukseiendom anbefales i tråd med nasjonal landbrukspolitikk. Det er kun bebygde og inneklemt arealer i tilknytning til tunet som tillates fradelt.*
- *B. Landbruksfaglig vurdering etter jordloven skal være retningsgivende for behandlingen etter plan- og bygningsloven.*

Retningslinje for dispensasjon til fradeling av tomter for bygging av bolig:

- *A. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnshensyn (jf. Forskrift om byggesak)*
- *B. Fradeling til ny boligtomt kan kun tillates dersom følgende kriterier og vilkåret i PBL § 19-2 er oppfylt:*
    1) *Dyrket eller dyrkbar mark kan ikke tas i bruk, og bør ikke grense inn mot slike arealer.*
    2) *Tomt skal ligge i område med eksisterende boligeiendommer.*
    3) *Tomt kan ikke være større enn 2 daa.*
    4) *Skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg.*
    5) *Nye bygg skal kunne tilknyttes offentlig vann og avløp. Der dette ikke er tilgjengelig skal en fradeling ha en bedre løsning på vann og avløp enn dagens situasjon, løsningen skal oppfylle drikkevannsforskriftens krav. Dersom det blir utbygd kommunalt nett er en forpliktet til å koble seg på dette.*
    6) *Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.*
    7) *Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, viktige verneverdige kulturminner eller kulturmiljø.*
    8) *Hoveddelen av tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.*

Retningslinjer for kårbolig:

Generelt:

Det reelle behovet for kårbolig, vurdert ut fra brukets driftsform, må ligge til grunn. Dette må begrunnes fra søkers side og vurderes nøye når saker behandles. De involverte parters (generasjoner) eget behov for bolig skal ikke tillegges vesentlig vekt, dersom kårbolig ikke er nødvendig for drifta av bruket.

Ved behandling av kårboligsaker skal det legges til grunn en konsekvent holdning, det vil sier at saker skal behandles ut fra et likhetsprinsipp. Samtidig er det nødvendig å utvise et visst skjønn i behandlingen av enkeltsaker, da få saker er absolutt like.

Søknad om bygging av kårbolig:
Dersom det ved søknad om bygging av ny kårbolig vurderes å være grunnlag for å godkjenne dette, skal plassering av kårboligen være slik at:

- *A. Den ligger integrert i, eller nært inntil tunet*
- *B. Senere fradeling ikke vil være naturlig*
- *C. Det ikke gir drifts- eller miljømessige ulemper*

Søknad om fradeling av eksisterende kårbolig:
Ved søknader om fradeling av eksisterende kårbolig skal følgende legges til grunn.

- *A. Brukets reelle behov for kårbolig i et langsiktig perspektiv vurderes nøye*
- *B. Kårboligens beliggenhet vurderes ut fra en restriktiv holdning, bl.a. med hensyn til eventuelle ulemper en fradeling kan medføre for brukets drift eller for den eventuelt fradelte boligeiendommen.*
- *C. Der kårboligen ligger som en del av tunområdet, skal fradeling normalt ikke skje*
- *D. Kårboligens verdi for bruket i et langsiktig perspektiv skal vurderes nøye.*

Retningslinje for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer og fritidseiendommer:
Bestemmelsene i § 5.2.1 og 5.3.1 er retningsgivende for behandling av dispensasjon til tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer og eksisterende bebygde fritidseiendommer i LNF. Tiltak i eksisterende bygningsmasse som ikke fører til endring av bygningsvolumer eller fasader krever ikke dispensasjon. For bebygde eiendommer i LNF, innenfor hensynssonen Balke-Lillo, er § 2.2.4 bokstav C retningsgivende.

Retningslinje for veg i eksisterende hytteområder:
På Totenåsen vil det være et ønske om tilgang på hyttetomter med adgang til veg til hytta. Dette behovet skal løses innenfor regulerte hytteområder. Et område som i dag er LNF med mange hytter, kan samlet avgrenses og det kan fremmes forslag til reguleringsplan for området dersom allmenningen og helst hytteeierne innenfor området er enige om dette.
Innenfor en ny reguleringsplan kan det bli vurdert både flere hyttetomter og framføring av veg og annen infrastruktur til hyttene. jfr. vedtak i Det faste utvalg for plansaker, sak 078/08.

§ 5.2 LNF- spredt boligbebyggelse

§ 5.2.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer

PBL § 11-11 nr. 2

- A. All ny bebyggelse (tilbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt boligbebyggelse).
- B. Innenfor 100-metersbeltet langs Mjøsa og 50-metersbeltet langs vassdrag skal alle tiltak som hovedregel skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige.
- C. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak)
- D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka mark.

Utnyttelsesgrad:

- E. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal. I beregningen av BYA skal det inngå to biloppstillingsplasser, hver på 18 m2.
- F. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 120 m2 per bygg.
- G. Innenfor 20 m fra Mjøsas strandlinje er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden.
- H. Mellom 20 og 100 m fra Mjøsas strandlinja skal samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) ikke overstige 250 m^2, og kan kun omfatte ett bygg til beboelse. Samlet bruksareal for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 50 m^2.
- I. Anneks er vanligvis et eget frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte. Et anneks skal ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet.
- J. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 80 m2 BRA eller en hybel på inntil 50 m2 BRA.

Utforming:

- K. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg bør bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- L. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.
- M. Frittstående garasjer og uthus bør underordne seg bolig/hovedhuset.

§ 5.3 LNF spredt fritidsbebyggelse

§ 5.3.1 Eksisterende bebygde fritidseiendommer

PBL § 11-11 nr.2

- A. All ny bebyggelse (tilbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt fritidsbebyggelse). For hytter på festetomt i form av punktfeste skal all bebyggelse ligge innenfor et areal på 1,0 daa.
- B. Innenfor 100 - metersbeltet lang Mjøsa og 50-metersbeltet langs vann og vassdrag skal alle tiltak skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige.
- C. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak)
- D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka eller dyrkbar mark.
- E. Det tillates ikke innlagt vann eller vannspylende toalett uten at avløpet tilknyttes til offentlig avløp.

Utnyttelsesgrad:

- F. For hytteeiendommer som har veg adkomst skal det, i grad av utnytting, iberegnes en parkeringsplass på minimum 18 m2 pr. hytte.
- G. Innenfor vassdragsbeltet (Vassdragsbelte vil si innenfor 100 meter langs Mjøsa og 50 meter fra øvrige vann og vassdrag):

1) For hytter med lovlig veg adkomst kan maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 93 m2.
2) For hytter uten veg adkomst kan maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) ikke overstige 75 m2.

H. Utenfor vassdragsbelte:
   1) For hytter med lovlig veg adkomst kan maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 128 m2.
   2) For hytter uten veg adkomst kan maksimalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 110 m2.

I. Innenfor 20 m fra Mjøsas strandlinje er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden.

Utforming:

J. Den samlede tillatte bebyggelsen må forholde seg til de overnevnte arealgrenser og kan oppføres som:
   1) en bygning (hytte og uthus under samme tak),
   2) to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/garasje/anneks mm),
   3) eller tre bygninger (frittstående hytte og to frittstående uthus/garasjer/anneks mm)

   Anneks defineres som egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. Et anneks kan ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet, og skal ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.

   Dersom bygningene oppføres som to eller tre bygninger skal disse plasseres i tunform og så nær hverandre som mulig (maksimalt 8 meter mellom byggene) slik at disse ikke kan danne enheter og fradeles.

K. Tillatt bebygd areal (BYA) for bygning nr. 2 og 3 er maksimalt 30 m2.
L. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader.
M. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, med hovedmøneretning og byggets lengderetning parallelt med høydekotene.
N. Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde er 5 m, målt fra overkant gulv. Overkant gulv skal ikke overstige 80 cm fra planert terreng.
O. Terrenginngrepene skal begrenses til konstruksjonsmessige behov. Terrenginngrep tillates med en høydeforskjell på inntil +/- 50 cm fra opprinnelig terreng.
P. Tak og fasader skal ha mørke og matte flater. For hytter i bygda og langs Mjøsa tillates det lysere og sterkere farger.

Inngjerding:

Det er tillatt med inngjerding av hyttas inngangsparti, begrenset til 4 m fra hyttevegg og maksimalt et inngjerdet areal på 30 m2(eventuelle terrasser eller inngjerdete plattinger inngår i beregningsgrunnlaget) er tillatt. Gjerdene kan være inntil 1,1 m høye, og utformes og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende. Det er ikke tillatt med portal, grind skal slå utover. For hytter som ligger mindre enn 25 m fra vann, tillates det ikke inngjerding i retning fra hytta mot vannet.

Retningslinje:

På Totenåsen vil det være et ønske om tilgang på hyttetomter med adgang til veg til hytta. Dette behovet skal løses innenfor regulerte hytteområder. Et område som i dag er LNF med mange hytter, kan samlet avgrenses og det kan fremmes forslag til reguleringsplan for området dersom allmenningen og helst hytteeierne innenfor området er enige om dette. Innenfor en ny reguleringsplan kan det bli vurdert både flere hyttetomter og framføring av veg og annen infrastruktur til hyttene.

§ 5.4 LNF-områder der spredt næringsbebyggelse er tillatt

PBL § 11-7 nr. 6 b)

§ 5.4.1 Torsætra TÅ4

PBL § 11-11- nr. 2, og 11-9 nr. 6

A. Før området kan bebygges skal det utarbeides en reguleringsplan.
B. Samlet bebygd areal (BYA) for området er maksimalt 300 m2. Området skal benyttes til bevertning, overnattings-, eller annen form for reiselivsbasert næringsvirksomhet. Ved utbygging i området skal det tas hensyn til landskapspåvirkningen.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 6.1 Kombinert formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

PBL §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 5

A. Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv er tiltak etter PBL § 20 ikke tillatt.
B. Inngrep i vannstreng og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, jf. vannressursloven og vannforskriftens § 12.
C. Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.

Retningslinjer for Hurdalsvassdraget:

Innenfor nedslagsfeltet til Hurdalsvassdraget gjelder følgende retningslinjer jf. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag:

A. Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt.
B. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen bør unngås.
C. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen bør unngås
D. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Sikrings, -støy – og faresoner

§ 7.1.1 Sikringssone – drikkevannsforsyning (H110 og H120)

PBL § 11-8 bokstav a

Innenfor sonen er det gitt klausuleringsbestemmelser som innebærer restriksjoner i nedbørsfeltet til Skjeppsjøen.

§ 7.1.2 Støysoner (H210 og H220)

PBL § 11-8 bokstav a

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av tiltak innenfor støysoner. Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone, jf. T-1442. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides.

§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320)

PBL §11-8 bokstav a

Med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenning er det ikke tillatt å iverksette tiltak som nevnt i PBL § 1-6.

§ 7.1.4 Faresone flomfare - Sone med flomfare langs Mjøsa (H320)

§ PBL § 11-8 bokstav a

Bygge- og anleggstiltak i sikkerhetsklasse F2 eller F3 tillates ikke, med mindre sikkerhet mot 200årsflom/1000-årsflom med 20 % klimapåslag kan dokumenteres, jf. NVEs gjeldene retningslinjer for flom og rasfare i arealplanlegging. Sikringstiltak skal avklares i reguleringsplan. For mindre tiltak innenfor områder med eksisterende boligbebyggelse skal sikringstiltak avklares i byggesaken. Dokumentasjonen skal være basert på etterprøvbare, faglige fakta og skal legges fram for bygningsmyndighetene.

§ 7.1.5 Faresone Høyspenningsanlegg (H370)

§ PBL § 11-8 bokstav a

Ved bygging av bolig, barnehage eller tilsvarende bygg innenfor faresonen skal det dokumenteres at magnetfelt ikke overstiger 0,4 mikrotesla.

§7.1.6 Faresone ras og skredfare (H310)

PBL § 11-8 bokstav a

Ved utbygging og søknad om bygge– og anleggstiltak innenfor faresonen skal sikkerhet mot naturfare dokumenteres. Dokumentasjon skal utarbeides av fagkyndige. Før utbygging kan iverksettes skal nødvendige sikringstiltak være gjennomført jf. gjeldende sikkerhetskrav.

Dokumentasjonen skal være basert på etterprøvbare, faglige fakta og skal legges fram for bygningsmyndighetene.

§ 7.2 Soner med angitte særlige hensyn

§ 7.2.1 Hensyn landskap

PBL § 11-8 bokstav c

Det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo med Billerud gård:

Billerud gård er vedtaksfredet. Før det gjennomføres tiltak på fredede bygninger samt hageanlegg skal det innhentes samtykke fra kulturminnemyndighetene.

§ 7.2.2 Balke-Lillo

PBL § 11-9 nr. 7

Innenfor hensynssonen landskap Balke-Lillo skal kulturlandskapets verdier i form av kulturminner, kulturmiljøer, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet vektlegges.

A. Konsekvensen av varige fysiske inngrep skal synliggjøres
B. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet, skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.
C. Innenfor området tillates ikke tiltak som etter kommunens vurdering vil komme i vesentlig konflikt med verdifullt kulturlandskap eller kulturmiljø. Det skal komme frem av saksutredningen hvordan eventuelle effekter på landskap og kulturmiljø er vurdert og vektlagt.
D. For bebygde eiendommer i LNF er § 2.2.4 bokstav C retningsgivende.

Retningslinje:

Ved tiltak i området Balke/Lillo skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturlandskapsmiljøet;

A. Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.
B. De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandlingen av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.
C. Søknader og meldinger om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet, skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.
D. Innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet skal det føres en streng dispensasjonspraksis.
E. For å ta vare på biologisk mangfold, forekomster og arter, skal variasjonen av naturtyper opprettholdes. Alle typer inngrep skal unngås innenfor naturtyper med høy og svært høy kvalitet.

F. *Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser, og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunn.*
G. *Gamle ferdselsveger skal beholdes med dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Der det av hensyn til trafikksikkerheten må gjøres tiltak, bør disse gjennomføres så skånsomt som mulig. Gamle gutuer og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel.*
H. *Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring, skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte, og avrundes mot eksisterende terreng.*
I. *Innenfor Balke-Lilloområdet er det markert særskilte kjerneområder. I disse områdene skal hensynet til kulturlandskapet ha en ekstra sterk stilling.*

Den Trondhjemske kongeveg med Grøna
Ved tiltak i området skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturlandskapsmiljøet.

§ 7.2.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

PBL § 11-8 bokstav c

Retningslinje Skrivergården:
Ved arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1 skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser, og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunn.

Retningslinje Kapp melkefabrikk:
Ved arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1 skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet. Verneverdige enkeltbygninger, fabrikkinstallasjoner, bygningsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på og istandsettes for å bevare kulturmiljøets egenverdi som et teknisk industrielt kulturminne. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygnings- og kulturmiljøet.

Retningslinje for Kolbu kirke:
Kolbu kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. 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). Alle byggetiltak nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkelovens § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak 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.

Retningslinje for Pilegrimsleden som turvegtrase:
Pilegrimsleden som turvegstrase skal holdes åpen for fri ferdsel. Eventuelle omlegginger av leden skal godkjennes av Nasjonalt pilgrimssenter i Trondheim.

§ 7.2.4 Bevaring naturmiljø(H560)

PBL § 11-8 bokstav c

Retningslinje Starum, kalkfuruskog:
Starum sør har et større sammenhengende område med kalkskog, med nasjonal og regional verdi. Alle tekniske tiltak og inngrep i området er forbudt, dette gjelder også anleggelse av nye stier.

§ 7.3 Båndleggingssone

§ 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern(H720)

PBL § 11-8 bokstav d

Naturreservatene:
Naturreservatene er vernet etter lov om naturmangfold. Dette gjelder:
Sulustaddalen
Svartdalstjerna
Vindflomyrene
Totenåsen
Totenvika
Kalvberget
Falken
Torsæterkampen
Fjellsjøkampen
Fjæluelva
Kile
Skålåsen
Heggshuselva

Egne forskrifter gjelder for områdene.

§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

PBL § 11-8 bokstav d

Middelalderkirkesteder:
Middelalderkirkestedene er automatisk fredede iht kulturminneloven. Dette gjelder kirkene:
Hoff
Balke
Dyste
Kolbu gamle kirkested

Stenberg:
Stenberg er vedtaksfredet, 02.09.2023 jf. Lov om kulturminner §§ 15 og 19.

§ 8 Sone for felles planlegging

PBL § 11-8 bokstav e
Det er krav om felles reguleringsplan for arealer vist med gjennomføringssone 810.
Dette gjelder:
TV10 i Totenvika
SK2a og SK2b i Skreia
NO2, NO3 og NO4 i Nordlia.

§ 9 Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal videreføres uendret

PBL § 11-8 bokstav f
Bestemmelsene i reguleringsplanen gjelder uendret, og går foran bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel.

Østre Toten kommune
Tett nok ved og langt nok unna

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2018-2030

PLANBESKRIVELSE

1 INNLEDNING 4
1.1 Hva er en kommuneplan 4
1.2 Kommuneplanens visjoner og strategier 4
1.3 Behovet for revisjon 5
1.4 Formålet med revisjonen 5
2 PLANPROSESSEN 6
2.1 Organisering 6
2.2 Prosess og framdrift 6
2.3 Behandling av innspill 8
3 FØRINGER FOR PLANARBEIDET 9
3.1 Nasjonale, regionale og kommunale føringer og retningslinjer 9
3.2 Kommuneplanens samfunnsdel (2016-2019) 10
4 AREALSTRATEGI 11
4.1 Arealpolitiske strategier 11
4.2 Prinsipper for arealdisponeringen 11
4.2.1 Natur, kulturlandskap og biologisk mangfold 11
4.2.2 Miljøvennlig utbygging og samordnet bolig, - areal – og transportplanlegging 12
4.2.3 Tettstedsutvikling 13
4.2.4 Folkehelse og Connected living 15
4.2.5 Jordvern 15
4.2.6 Risiko og sårbarhet 16
5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 17
5.1 Bebyggelse og anlegg 17
5.1.1 Boligbebyggelse 17
5.1.2 Fritidsbebyggelse 23
5.1.3 Sentrumsformål 24
5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting 26
5.1.5 Næringsbebyggelse 26
5.1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg 27
5.1.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 28
5.1.8 Områder for råstoffutvinning 34
5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 34
5.3 Grønnstruktur og friområder 34
5.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) 35
5.4.1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næring 35
5.4.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder der ny spredt næringsbebyggelse er tillatt 35
5.4.3 Spredt bolig og hyttebebyggelse – tiltak på eksisterende boliger og hytter 36
5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 36
6 HENSYNSSONER MED TILHØRENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 37

6.1 Sikringssone – Nedslagsfelt drikkevann 37

6.2 Støysoner 37

6.3 Faresoner 38

6.3.1 Flomsone langs Mjøsa 38

6.3.2 Høyspenningsanlegg - overføringsnettet 38

6.3.3 Faresone ras- og skredfare 38

6.4 Soner med angitte særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur mv. 38

6.4.1 Hensynsone - landskap 38

6.4.2 Hensynsone – bevaring kulturmiljø 39

6.4.3 Hensynsone – bevaring naturmiljø 39

6.5 Soner for båndlegging 39

6.5.1 Sone for båndlegging etter lov om naturvern 39

6.5.2 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner 39

6.6 Soner for videreføring av reguleringsplan 39

6.7 Sone for felles planlegging 40

7 UTREDNINGER OG ANALYSER 40

7.1 Konsekvensutredning - oppsummering 40

7.2 Risiko – og sårbarhetsanalyse - oppsummering 41

7.3 Naturfaglig utredning 41

7.4 Kulturminnekartlegging 41

7.5 Utredning av fremtidig boligbehov 41

8 AREALREGNSKAP 42

8.1 Arealregnskap over boenheter 42

8.2 Områder som er tilbakeført til LNF 43

8.3 LNF spredt som berører dyrkbar og dyrket mark 44

VEDLEGG 45

1 Innledning

1.1 Hva er en kommuneplan

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruken.
Samfunnsdelen av kommuneplanen legger føringer for arealbruken i kommunen.
Kommunedelplanens samfunnsdel ble vedtatt i 2016.

Kommuneplanens arealdel skal vise hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, i tillegg til viktige hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene. Arealdelen skal fastlegge hva de ulike arealene kan brukes til. Med dette blir det enklere å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder, og dermed kan det raskere tas beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål, regional og nasjonal arealpolitikk.

Kommuneplanens arealdel skal inneholde plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. I tillegg skal det følge en samlet konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) samt konsekvensutredning og ROS for alle nye byggeområder som er tatt inn i planen. Planbeskrivelsen gir en nærmere beskrivelse av planforslaget med konsekvenser, vurdering av alternativer samt hvordan planen ivaretar nasjonale, regionale og kommunale mål og retningslinjer.

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunen, dette i henhold til Plan – og bygningslovens §§11 – 7 til 11 – 11.

1.2 Kommuneplanens visjoner og strategier

Kommuneplanens samfunnsdel har følgende visjon for kommunen:

Livskvalitet ved Mjøsa

I dette er det lagt at Østre Toten:

- Ligger sentralt på Østlandet, utenfor pressområdene, men nær nok til å ta del i byens fordeler
- Er en kommune med vilkår for god trivsel og god folkehelse
- Har gode vilkår for en trygg og god oppvekst, og rammer for læring og utvikling
- Er et åpent og inkluderende samfunn, som evner å ta mot nye innbyggere og nye impulser
- Har en attraktiv beliggenhet ved Mjøsa, med gode bokvaliteter, god tilgang på arbeidsplasser og rik tilgang til fri natur
- Har sitt særpreg som omfatter landskap, stedskvaliteter, kulturaktiviteter og tilgjengelighet

Med utgangspunkt i Østre Totens beliggenhet er kommunens slagord uttrykt slik:

Tett nok ved og langt nok unna

Valget av fokusområder i Kommuneplanens samfunnsdel bygger opp under visjonen. Områdene barn og unge, folkehelse og integrering er grunnleggende elementer i livskvalitetsbegrepet, samtidig som et forsterket fokus på vekst og næringsutvikling står sentralt.

1.3 Behovet for revisjon

Kommuneplanens arealdel med kommunedelplanene for Skreia, Kapp/Nordlia og Kolbu skal revideres og oppgraderes til plan- og bygningsloven av 2008. Med unntak av Kommunedelplan for Kapp som ble revidert i 2012, er Kommuneplanens arealdel med delplaner for Lena, Skreia og Kolbu etter plan- og bygningsloven fra 1985. Selv om det i store trekk er tilgjengelige arealressurser til ulike utbyggingsformål er det et stort behov for oppgradering av plandokumentene. I tillegg har kommunen arealbehov som ikke er dekket innenfor gjeldende plan. Behovet for nye byggeområder for boliger nær viktige arbeidsmarked er heller ikke dekket i gjeldende plan. Dette gjelder primært Totenvika og Nordlia.

I planprogrammet er det listet opp sentrale problemstillinger i kommuneplanarbeidet:

- Lite presise bestemmelser og retningslinjer
- Manglende areal for en tidsmessig barnehage i Nordlia
- Fremtidig arealbehov for Skreia renseanlegg
- Se på det ubenyttede potensialet for fritidsarealer, bolig – og hytteområder ved Mjøsa i Nordlia
- Byggeområdene på Starum gir rom for en arealbruk som kan være i konflikt med virksomheten til Sivilforsvaret og Norsk hestesenter
- Med utbyggingen av infrastruktur gjennom Totenvika har kommunen en større mulighet for å dra nytte av utviklingen rundt Gardermoen
- I Skreia sentrum er det avsatt for store og uhensiktsmessige områder for industri/næringsvirksomhet
- Vurdere en hensiktsmessig ny plassering av arealer til dagligvarebutikk på Kapp

1.4 Formålet med revisjonen

Formålet med revisjonen framgår av planprogrammet og kan kort oppsummeres som følger:

1. Oppdatere kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner til gjeldende plan- og bygningslov
2. Utarbeide mer presise bestemmelser som gir større forutsigbarhet for innbyggerne og en enklere og for alle parter rimeligere og mer effektiv byggesaksbehandling
3. Vurdere ny bruk av offentlige arealer tilpasset ny struktur innen helse- og omsorg
4. Vurdere behov for utvidet areal for Skreia renseanlegg, vurdere fremtidig bruk av arealer der renseanlegg blir nedlagt
5. Vurdere behov for offentlige arealer i tråd med skole- og barnehagestruktur
6. Avsette et hensiktsmessig areal til utvidelse av gravlund ved Kolbu kirke
7. Bedre utnyttelsen av strandsonen langs Mjøsa i Nordlia til friluftsformål, bolig- og hytteutbygging
8. Begrense mulighetene for byggeaktivitet på Starum som kan være i konflikt med driften av Norsk hestesenter og Sivilforsvarets sentrallager og skole
9. Oppheve reguleringsplan for Vesterløkken med PlanID 19920002 (innspill fra grunneier)
10. Sikre arealer for fremtidig matvareproduksjon – i tråd med nasjonale retningslinjer
11. Vurdere nye boligområder i Totenvika med hensyn på å høste frukter av utbyggingen av ny infrastruktur gjennom Totenvika.

Kommunedelplan for Kolbu

12. Oppheve reguleringsplan for Kolbu sentrum, vedtatt 22/10-1981 (utdatert)

Kommunedelplan for Skreia

13. Vurdere fremtidig bruk av arealer utlagt til næringsformål i Skreia sentrum

Kommunedelplan for Kapp

14. Avsette tilstrekkelige og egnede arealer for en ny dagligvarebutikk på Kapp

2 Planprosessen

2.1 Organisering

Politisk organisering

Formannskapet

Formannskapet har rollen som kommuneplanutvalg og er ansvarlig for gjennomføring og framlegging av planforslag, formell politisk drøfting og vedtak underveis i planprosessen og i fasene mellom kommunestyrets behandlinger.

Utvalg for teknikk, utbygging og infrastruktur

Utvalget vil ha en naturlig rolle som bidragsyter innenfor plantema som kan knyttes opp mot deres politiske ansvarsområde.

Utvalg for oppvekst

Utvalget vil ha en naturlig rolle som bidragsyter innenfor plantema som kan knyttes opp mot deres politiske ansvarsområde.

Utvalg for kultur, -bygde – og næringsutvikling

Utvalget vil ha en naturlig rolle som bidragsyter innenfor plantema som kan knyttes opp mot deres politiske ansvarsområde. Spesielt gjelder dette i arbeidet med utforming av nye bestemmelser for næringsområder og landbruks, - natur – og friluftsområder.

Politisk prosess

- Formannskapet behandler forslag til kommuneplanens arealdel og sender dette på høring
- Etter høring innstiller formannskapet planen som legges fram for kommunestyret til endelig vedtak/eller bearbeider forslag som legges ut på ny høring

Administrativ organisering

Styringsgruppe:	Rådmannsgruppa
Prosjektansvarlig:	Kommunalsjef for samfunnsutvikling Bjørn Bollum
Prosjektleder:	Arealplanlegger Kirsten Andersen

Rådmannsgruppa har vært referansegruppe, og det har vært avholdt møte med enhetslederne innenfor skole, barnehage, teknisk drift, brann, eiendom og plan- og næring.

2.2 Prosess og framdrift

I kommunens planstrategi, vedtatt 14. februar 2013, var tidspunktet for oppstart av kommuneplanens samfunnsdel og kommunedelplan for Lena satt til 2013 mens det for kommunedelplan for Skreia var satt til 2015. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 16. mars 2016.

Den 15. oktober 2014 ga rådmannen klarsignal til oppstart av arbeidet med en full revisjon av Kommunedelplan for Lena, mens det for Kommuneplanens arealdel med delplanene for Skreia, Kolbu og Kapp ble anbefalt en begrenset revisjon.

På denne bakgrunn ble det sendt ut et informasjonsbrev til enhetsledere i Østre Toten kommune den 4. november, med informasjon om den forestående revisjonen. Et foreløpig utkast til planprogram ble gjennomgått i rådmannsgruppa den 25. november, oppdatert og sendt til enhetsledere for kommentar den 27. november med frist den 4. desember 2014.

Planprogrammet ble videre behandlet i Formannskapet i sak 116/14 den 17. desember 2014, og sendt ut på høring den 7. januar med høringsfrist 18. februar 2015. I høringsperioden ble det avholdt tre åpne møter med til sammen 150 deltakere. Det kom til sammen 29. høringsuttalelser til planoppstart med innspill til planprogram og plan. Planprogrammet ble vedtatt av kommunestyret den 15. mars 2015.

Planprogrammet fra 2015 la opp til en fremdrift hvor kommuneplanens arealdel skulle være vedtatt av kommunestyret i juni 2016. Etter oppstart har planen hatt lengre perioder med stillstand grunnet manglende kapasitet i administrasjonen, vesentlig på bakgrunn av stor pågang av private reguleringsplaner og vakante stillinger. Det ble derfor lagt opp til en revidert framdrift som følger:

Hendelse	Tid
Administrativt arbeid med plandokumentet	August - desember 2017
Medvirkning og informasjonsinnhenting	August - desember 2017
Planutvalgets behandling av planforslaget	Desember 2017
Offentlig ettersyn av planforslaget	Februar – mars 2018
Administrativt behandling av høringsuttalelser og bearbeiding av planforslag	April – mai 2018
Politisk sluttbehandling	Juni 2018
Eventuelt behov for 2. gangs offentlig ettersyn av planforslaget	Juni – august 2018
Administrativt behandling av høringsuttalelser og bearbeiding av planforslag	September 2018
Politisk sluttbehandling	Oktober 2018

Tabell 2.1 Prosess for sluttføring av revisjon av Kommuneplanens arealdel

Etter dette har framdriften blitt ytterligere forsinket. Det er reist innsigelser fra flere regionale myndigheter, dialog og etterarbeid forventes å ta noe tid. Planen forventes imidlertid å være sluttbehandlet våren/sommeren 2019.

2.3 Behandling av innspill

Det er kun innspill som er i tråd med det vedtatte planprogrammet som har blitt vurdert. Den enkelte som har kommet med innspill til endring av planprogram, samt innspill til nye byggeområder har fått en tilbakemelding etter at planprogrammet ble vedtatt.

Alle innspill som er i tråd med planprogrammet har blitt konsekvensutredet og vurdert. Dette omfatter også innspill som er mottatt etter at planprogrammet var vedtatt. En oppsummering av innspill med administrasjonens kommentarer følger vedlagt.

Alle innspill som er i tråd med planprogrammet har blitt vurdert gjennom en konsekvens-utredning(KU). For innspill som er tatt med i planforslaget er det gjennomført en risiko- og sårbarhets-analyse(ROS). Innspillene til utbyggingsområder der de negative konsekvensene for miljø og samfunn er større enn fordelene, er ikke tatt inn i planen.

Vurderingstemaene i konsekvensutredningen er:

- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturmiljø
- Naturressurser
- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskapsbilde
- Forurensning, energi og klima
- Areal- og transportplanlegging
- Folkehelse og sosial infrastruktur
- Teknisk infrastruktur
- Risiko og sårbarhet
- Attraktivitet og bokvalitet

3 Føringer for planarbeidet

3.1 Nasjonale, regionale og kommunale føringer og retningslinjer

Kommunen skal legge til grunn nasjonale og regionale føringer som omhandler arealforvaltning i forslag til kommuneplanens arealdel.

Viktige statlige og regionale føringer:

- Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging (2015)
- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig, -areal – og transportplanlegging (2014)
- Statlig planretningslinje for klima – og energiplanlegging i kommunene (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- Temaveileder om barn og unge i planlegging (T-1513, 2012)
- Rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag
- St.meld.nr. 26(2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- St.meld.nr. 9(2011-2012)Landbruks – og matpolitikken
- St.meld.nr. 16(2004-2005) Leve med kulturminner-nasjonale mål og retningslinjer
- St.meld.nr. 15(2011-2012) Hvordan leve med farene – om flom og skred
- Prop. 127 S(2014-2015) – endringer i nasjonal jordvernstrategi
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet
- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplansaker
- NVEs retningslinjer nr. 2-2011 (rev. 2014) Flom og skredfare i arealplaner
- NVEs veileder nr. 2-2017 Nasjonale og vesentlege regionale interesser innen NVEs saksområde i arealplanleggingen.
- Nasjonale mål for vann og helse, Regjeringen 2014
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder
- Regional plan for klima og energi (2013-2024)
- Det gode liv langs Mjøsa-med retningslinjer for planlegging i strandsona
- Regional plan for Samfunnssikkerhet og beredskap i Oppland(2018-2021)
- Regional plan for folkehelse(2012-2016)
- Regional strategi for utvikling av framtidas bomiljø og lokalsamfunn (Connected living)
- Jordvernstrategi for Oppland 2007-2011

Viktige kommunale føringer:

- Barnehagestruktur og barnehageplasser (2008)
- Klima – og energiplan (2009 – 2020)
- Strategisk plan for vassdragsforvaltning (2013)
- Landbruksmelding for Østre Toten (2013)
- Kommunal planstrategi (2016-2019)
- Kommuneplanens samfunnsdel (2016-2028)
- Boligsosial handlingsplan (2016 – 2019)
- Kulturstrategi (2018 – 2021)
- Ny velferd 2040 (Vedtatt 2017)

3.2 Kommuneplanens samfunnsdel (2016-2019)

Kommuneplanens samfunnsdel har følgende fokusområder:

1. Folkehelse
2. Barn og unge
3. Integrering
4. Boligpolitikk
5. Arbeidsplasser og næringsutvikling
6. Kommunikasjon og samferdsel
7. Klima, energi og miljø
8. Samfunnssikkerhet og beredskap
9. Tettstedsutvikling – stedet og omlandet
10. Ny velferd
11. Digitalisering

Kommuneplanens arealdel bygger videre på prioriteringene innenfor fokusområdene.

Når det gjelder fokusområde boligpolitikk er det viktig å legge et helhetlig perspektiv til grunn for prioritering av utbyggingsområder i kommunen. En planmessig avklaring av boligbehovet står sentralt, og behovet for et kommunalt boligbyggeprogram er løftet fram som et egnet verktøy i den vedtatte planstrategien.

Et boligprogram burde ligget til grunn for prioriteringer ved revisjon av Kommuneplanens arealdel med delplaner for Skreia, Kapp og Kolbu. Det er imidlertid gjort politisk vedtak om ikke å gjøre endringer i dagens skolestruktur i inneværende valgperiode. Det er vanskelig å sluttføre arbeidet med et boligprogram uten å se boligbehov i sammenheng med fremtidig skolestruktur. Som en start på denne prosessen er det utarbeidet en strategi for fremtidig bosettingsstruktur. Strategien følger vedlagt planbeskrivelsen. Sentrale elementer i strategien er:

- Tettstedsutvikling og strukturer for å møte de demografiske utfordringene, med stadig færre yrkesaktive og flere eldre.
- Utvikling av bomiljøer nær attraktive arbeidsmarkeder og gode transportløsninger.

4 Arealstrategi

4.1 Arealpolitiske strategier

Sentrale arealpolitiske strategier er:

1. En boligutbygging som er i takt med og stimulerer befolkningsveksten.
2. Legge til rette for en mer offensiv og markedsrettet boligpolitikk
3. Knytte kommunen nærmere inn mot Mjøsbyens arbeidsmarked
4. Knytte kommunen nærmere inn mot arbeidsmarkedene på Romerike.
5. Legge til rette for å skape næringsutvikling og flere lokale arbeidsplasser
6. Utvikle en gjennomgående høyere standard på fv. 33
7. Bevare og videreutvikle Østre Toten sin viktige rolle som matprodusent
8. Arbeide for et mer energiøkonomisk samfunn
9. Tilrettelegge for at kommunen skal være attraktiv, forutsigbar og trygg for befolkning og næringsliv
10. Bevare og videreutvikle Østre Toten sin viktige rolle innen kultur, opplevelser og mat

Østre Toten er en utpreget spredtbygd kommunen med fordeling 45/55 mellom tettbygd og spredtbygd boligbebyggelse. Denne strukturen vil bestå også i framtida, men i arealpolitiske strategier er det lagt opp til å styrke tettstedene Lena, Kapp, Skreia og Kolbu. For å dempe den demografiske utviklingen, med et stadig større antall eldre, er det i tillegg lagt vekt på å stimulere til økt boligbygging og tettstedsutvikling nær de viktigste arbeidsmarkedene. Her står Nordlia i en spesiell posisjon som oppvekstområde med nærhet til arbeidsmarkedene i Mjøsbyen.

4.2 Prinsipper for arealdisponeringen

Arealdisponeringen er i hovedsak et resultat av samordning og avveining mellom bruk og vern av arealer.

Viktige forhold som er vurdert i forbindelse med arealdisponeringen er:

1. Natur, kulturlandskap og biologisk mangfold
2. Miljøvennlig utbygging og samordnet bolig, - areal – og transportplanlegging
3. Tettstedsutvikling med fokus på fortetting i tettstedene og lokalisering av boligområder nær våre store arbeidsmarkeder
4. Folkehelse og Connected living
5. Jordvern
6. Risiko – og sårbarhet

4.2.1 Natur, kulturlandskap og biologisk mangfold

Det er et mål å ta vare på og utvikle natur- og kulturlandskapsområdene på en best mulig måte. I kommuneplanens arealdel er det brukt egne hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer for å ivareta de viktige kulturlandskapsområdene som Balke-Lillo og Grøna skysstasjon med tilhørende samferdselsanlegg.

I området STN1 er det planlagt høydebasseng, området består av kalkskog som har en viktig betydning, også nasjonalt. Det er vurdert flere alternative plasseringer, men foreslått området er det best egnede. Følgende avbøtende tiltak er gjort:

1. Det er lagt hensynssone (bevaring naturmiljø) for hele forekomsten,
2. LNF-område der spredt næringsbebyggelse er tillatt (ST4) er tatt ut av planen

Viktige prinsipper for bruk av vassdrag:

1. Forhindre forurensing av vann og vassdrag gjennom bruk av buffersoner.
2. Ta vare på biologisk mangfold gjennom krav til naturlig vegetasjon langs vassdragene.
3. Legge til rette for vassdragsnært friluftsliv, dette gjennom og
   - Sikre allmennheten adkomst til og sammenhengende fri ferdsel langs vassdrag
   - Sikre offentlig tilgjengelige badeplasser
   - Ta vare på de ubebygde strandområdene som en viktig ressurs for bakenforliggende boligbygging, næringsutvikling og friluftsliv
4. Sikre Hurdalsvassdraget som varig vernet vassdrag i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for varig vernede vassdrag.

Målsetninger og retningslinjer for prosjekt «Strandsone Mjøsa» er lagt til grunn for Mjøsas nærområde. Mjøsa skal oppleves som attraktivt for friluftsliv, som boområde og område for kultur – og naturbasert næring.

Det er avsatt arealer for grønnstruktur langs Mjøsa gjennom Kapp og friområde i Nordlia. For øvrig har kommunen valgt å videreføre arealer langs Mjøsa som LNF-områder. Gjennom generelle bestemmelser til plan er det fastlagt et belte for naturlig vegetasjon langs vassdrag.

4.2.2 Miljøvennlig utbygging og samordnet bolig, - areal – og transportplanlegging

Klimautfordringene gjør at en må planlegge for redusert bilbruk og en styrking av offentlig kommunikasjon. Av hensyn til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er det derfor hensiktsmessig å sentralisere og lokalisere nye utbyggingsområder inntil viktige transportårer og i tettstedene. Dette ligger bak kommunens satsing på utvikling av nye boligområder i Nordlia, innenfor en akse med godt kollektivtilbud og gode løsninger med gang-/sykkelveg.
Andelen eldre er økende og innbyggerne stiller stadig større krav til offentlig og privat tjenestetilbudet. Nærhet til handel, tjenestetilbud og møteplasser er i denne sammenheng viktig, både for den enkelte men også med hensyn til transport og kostnader til kommunale tjenester. Dette ligger bak kommunens satsing på fortetting av sentrumsområdene i Kapp, Skreia og Lena.

Viktige prinsipper for lokalisering av boligområder:

1. Boligområdene skal lokaliseres slik at de er attraktive og gir varierte boligtilbud med hensyn til beliggenhet, boligtyper og tomtestørrelser. Nye boligområder skal kunne bidra til å trekke til seg nye innbyggere.
2. Boligområdene skal lokaliseres slik at de på best mulig måte tilpasser seg terreng og landskap.
3. Boligområdene skal sikres trygg adkomst gjennom gang- og sykkelveg, og plasseres slik at de styrker det eksisterende kollektivtransporttilbudet.
4. Sentralisering av boligområder i tettstedene for å bidra til:

- å styrke tettstedenes livskraft
- å begrense naturinngrepene
- å verne sammenhengende arealer med god jordkvalitet mot nedbygging og oppdeling
- korte avstander til daglige gjøremål i tråd med Regional strategi for utvikling av framtidas bomiljø og lokalsamfunn (Connected living)
- nærhet til skoler og barnehager for å redusere transportbehovet og for å gjøre det mulig å gå til og fra (folkehelse)
- at flest mulig skal kunne benytte kollektivtransport
- en effektiv utnyttelse av eksisterende teknisk og sosial infrastruktur
- nærhet til attraktive kulturelle og sosiale arenaer og møteplasser

Viktige prinsipper for lokalisering av næringsarealer og varehandel:

1. Kommunen har gode arealer for næring/industri og har ikke behov for ytterligere arealer.
2. Styrke handelen innenfor de etablerte tettstedene

Viktige prinsipper for lokalisering av offentlig tjenesteyting:

1. Skolestruktur med 7 kommunale barneskoler og to ungdomsskoler ligger fast fram til etter valget 2019.
    - Med unntak av Nordlia, og den private Montessoriskolen på Lund er alle barneskoler oppvekstsentre med tilhørende barnehage. Nordlia som oppvekstområde skal styrkes gjennom etablering av ny barnehage ved skolen.

2. Omsorg har sin infrastruktur knyttet opp til Østre Toten sykehjem, og ett bo- og servicesenter i hver fjerding. I tillegg har det vært bofelleskap og omsorgsboliger spredt rundt i kommunen, men med hovedvekt i fjerdingene. Denne hovedstrukturen står overfor store endringer.
    - Det bygges nytt sykehjem med 110 sykehjemsplasser på Labo.
    - I kommunens strategi for utvikling av omsorgstilbudet (Velferd 2040) skal all heldøgns omsorg samles på Labo, servicesentrene på Kapp og Balke skal avvikles innen 2021 mens det tas sikte på å avvikle Fjellvoll bo- og servicesenter innen 2030.
    - Det er behov for tilrettelagte boligtilbud etter grunntanken i Connected living i tettstedene. Dette vil i all hovedsak være private botilbud. Dette er tilbud som kan utvikles innenfor det som i dag er kommunale helse- og omsorgssentre.

4.2.3 Tettstedsutvikling

Tettstedsutvikling med Lena som kommunesenter

Et av Østre Totens karaktertrekk er en stor variasjon i størrelse av tettbebyggelse/tettsteder. Lena, Skreia og Kapp skal som de største tettstedene styrkes og videreutvikles, hvert med sitt særpreg. Av disse tettstedene står Lena i særstilling som kommunesenter med ledende administrasjons, -utdannings -, service – og handelssentrum. Lenas rolle som sentrum i Østre Toten skal styrkes.

Viktige prinsipper for tettstedsutvikling:

1. Ta vare på grønne lunger
2. Ta vare på tettstedets særpreg, kulturhistoriske elementer og landskapstrekk

3. Gi rom for gode møteplasser
4. Fortette byggeområdene etter helhetlige planer for større områder
5. Gi rom for et levende sentrum
6. Høy arealutnyttelse
7. Sikre gode og trygge trafikkløsninger
8. Sikre identitet, trivsel og tilhørighet gjennom attraktive kulturelle og sosiale arenaer og møteplasser

De større tettstedene Lena, Skreia og Kapp og Kolbu

For tettstedene Lena, Skreia, og Kapp foreligger det nå kulturhistoriske stedsanalyser. For Kolbu sentrum foreligger en vurdering og plan for den eldre bebyggelsen.

For tettstedene Skreia og Kapp er etterbruk av bo- og servicesentrene en sentral satsing. Disse ligger lokalisert i tettstedene, og er viktig areal for utvikling av gode bomiljø i tråd med Regional strategi for utvikling av framtidas bomiljø og lokalsamfunn (Connected living).

Det er viktig at tettstedene har et variert botilbud for alle aldersgrupper og familiesituasjoner. Både Skreia og Kapp har sentralt beliggende eneboligfelt. Fortetting bør i all hovedsak skje i og nær sentrumsområdene. Skreia har et godt dagligtilbud innenfor handel og servicenæring som det er viktig å beholde. For Kapp er det et stort behov for å utvikle sentrumsfunksjoner med et større tilbud innen handel og service. Av hensyn til å minimere transportbehovet står det sentralt å få etablert ny dagligvareforretning sentralt på Kapp.

De mindre grendene – prioriteringen av oppvekstområdet Nordlia:

Det er viktig å styrke kommunens tettsteder. For at de mindre tettstedene skal være attraktive og funksjonelle står skole- og barnehagetilbudet sentralt. Det er vanskelig å se for seg en prioritering av nye byggeområder uten at det er tatt stilling til skole- og barnehagestruktur. Med hensyn til at strukturene innen oppvekst ligger fast inneværende valgperiode er det ikke foretatt en samlet gjennomgang av byggeområder for bolig i tilknytning til mindre tettsteder.

I tillegg til tettstedene Lena, Skreia, Kapp og Kolbu er det i planprogrammet rettet fokus på Nordlia og Totenvika. Dette er områder som viser seg å være attraktive med hensyn på tilflytting, og hvor reserven av byggeområder for boligformål er liten. På grunn av store arealreserver i Skreia tettsted, og utfordringer med støy i de mest attraktive områdene i Totenvika, utsettes en vurdering av nye byggeområder for bolig i Totenvika til neste revisjon.

Nordlia, med stor nærhet til arbeidsmarkedet på Gjøvik står i en særstilling. Nærheten til et større arbeidsmarked i Mjøsbyen (Gjøvik, Raufoss, Lillehammer og Hamar) gjør at kommunen finner det riktig å forsere utviklingen av Nordlia som oppvekstsenter, i tråd med vedtatt planprogram.

Skole/barnehage, veistrukturer og offentlig kommunikasjon henger tett sammen med utvikling av tettstedstruktur og boligområder. En helhetlig vurdering, med utvikling av kommunens tettsteder, oppvekstsentre og øvrige tjenestetilbud, vil bli sentrale elementer ved neste revisjon av Kommuneplanens samfunnsdel med påfølgende arealdel.

4.2.4 Folkehelse og Connected living

Folkehelse og Connected living dreier seg ikke kun om å rette seg inn mot å takle en stadig eldre befolkning. *I Regional strategi for utvikling av framtidas bomiljø og lokalsamfunn* (Connected living) er det satt stor fokus på å få til gode sammensatte bomiljøer hvor folk kan bistå hverandre etter behov. Det er viktig også å planlegge for varierte bomiljøer der eldre og yngre lever sammen. Her vil eldre være en stor ressurs ikke bare for andre eldre, men også for barnefamilier.

Tiltak for å bedre barns fysiske og psykiske helse er svært viktig. Tilrettelegging for gode møteplasser står sentralt i dette arbeidet. Kort avstand til skole vil kunne bidra til å gi barn daglig fysisk aktivitet og vil gjøre det enklere å benytte skoleplassen til lek på fritiden. Primært bør nye byggeområder lokaliseres nær etablerte møtepunkt for barn og unge, alternativt må det legges stor fokus på nye møtepunkt.

Viktige prinsipper for bedring av folkehelse

1. Tilrettelegge for fysisk aktivitet i hverdagen
   - Gode utendørs møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet
   - Fokus på tette boområder hvor det er lett for barn å treffe hverandre på fritiden
   - Nærhet til tettsted, skole og barnehage med mulighet for å forflytte seg til fots
2. Tilrettelegge for gode og lett tilgjengelige møteplasser der folk bor
   - Ulike boformer – med ulike typer fellesarealer og kombinasjon av bolig og ulike former for privat og offentlig tjenesteyting og næring.
   - Økt fokus på utvikling av fellesarealer i nye leilighetsbygg

4.2.5 Jordvern

Landbruket og landbrukstilknyttede næringer er svært viktige for Østre Toten kommune. Østre Toten kommune er den største landbrukskommunen i Oppland både når det gjelder produksjon og arealressurser. Areal dyrket mark i drift på Østre Toten utgjør i overkant av 1 % av landets samlede areal og 11 % av arealet i Oppland. Jorda er fra naturens side lettdrevet og svært næringsrik.

I kommunens landbruksmelding fra 2013 er det satt følgende overordnede mål for landbruket i Østre Toten kommune:

1. øke matproduksjonen i takt med nasjonale målsettinger
2. øke lokal verdiskapning
3. øke markedsandeler for lokale produkter

Det er utpekt følgende strategiområder for å oppnå disse målene:

1. Økt matproduksjon ved bedre jordvern og økt produktivitet
2. Økt satsing på Østre Toten sine konkurransefortrinn, inkludert utvikling av verdikjeden for matproduksjon - Økt verdiskaping i skogbruk og utmarksnæring
3. Tiltak for å sikre et miljøvennlig landbruk
4. Styrke landbrukets kompetanse og samspill med forsking og utviklingsmiljøer

I følge tall fra SSB er det fra 2005 til 2011 blitt omdisponert til sammen 179 dekar dyrket jord og til ulike utbyggingsformål i Østre Toten. I perioden 2012 til 2016 har omdisponeringen vært mindre, og

omfatter 41 daa dyrket jord. Det er i all hovedsak utbygging av vegnettet, med Fv33 gjennom Totenvika og Avlastningsvegen til Lena, som har ført til avgang av dyrket mark. I samme periode har nydyrking vært større enn avgangen.

	Godkjent nydyrka areal (dekar)									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0528 Østre Toten	39	31	4	5	85	13	24	194	2	275

Tabell 4.1 – Nydyrking i perioden 2008 – 2017

	Dyrka jord									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0528 Østre Toten	21	9	-	33	18	3	-	14	6	15

Tabell 4.2 – Avgang av dyrka mark i perioden 2008 – 2017

	Dyrkbar jord									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0528 Østre Toten	21	49	-	-	49	-	-	-	186	-

Tabell 4.3 – avgang av dyrkbar jord 2008 – 2017

Det er utfordrende å ivareta bolig- og næringslivsbehov og samtidig være restriktiv i forhold til jordvern og arealforvaltning. Mye av det beste jordbruksarealet ligger der tettstedene en gang ble etablert, og det er sammenheng mellom gode vekstforhold, antall soltimer og hvor folk ønsker å bo. Dette gjelder spesielt tettstedene Kapp, Kolbu og Lena, mens Skreia er bedre stilt.

Med unntak av større vegprosjekter har kommunen et mål om en nullvisjon når det gjelder avgang av fulldyrket mark.

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel har det vært et mål å tilbakeføre minst likeså store arealer fulldyrket mark fra utbyggingsformål til LNF-formål som det tas i bruk fulldyrket mark til nye byggeområder. Det er tilbakeført mer enn 3 ganger så mye fulldyrket som det er foreslått omdisponert.

4.2.6 Risiko og sårbarhet

Det er utført risiko og sårbarhetsanalyse for nye områder som er inntatt i planforslaget. Vurderinger er gjort i tråd med ny veileder fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap: Samfunnssikkerhet i kommunal arealplanlegging, metode for risiko- og sårbarhetsanalyse. Metodikken er tilpasset behovet i kommuneplanens arealdel.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Bebyggelse og anlegg

5.1.1 Boligbebyggelse

Framtidig boligbygging skal legge til rette for hovedmålgruppene:

- Unge, familier og enslige: Attraktive og gunstig boligtilbud, i sentrumsområder og nær attraktive arbeidsmarked, tett ved skole og barnehage.
- Eldre: Attraktive leilighetsprosjekter i tettsteder i sameksistens med boliger for yngre

Det er utarbeidet en boligstrategi som er vedlagt planbeskrivelsen. Denne gir en nærmere beskrivelse av boligbehovet. Boligbehovet skal i all hovedsak løses innenfor byggeområder for bolig. Det legges opp til en begrenset mengde med spredt bebyggelse gjennom fortetting i allerede etablerte områder.

Planreserver, lokalisering og behov

Dagens planreserve er på i overkant av 800 boenheter, av disse er 310 ferdig regulerte. I inneværende planperiode har det har vært størst byggeaktivitet innenfor sentrumsområdene på Lena og Kapp og noe i Skreia. I Nordlia er det en udekket etterspørsel etter byggetomter. Ideelt sett skulle kommunen foretatt en samlet gjennomgang av alle avsatte byggeområder, for å prioritere de mest attraktive, og ta ut områder som ikke viser seg realiserbare.

Ubebygde områder som ble regulert på 80- og 90-tallet er mindre attraktive, og vil etter all sannsynlighet forbli urealisert. Dette omfatter i overkant av 100 boligtomter. I tillegg er det vist lav interesse for nye arealer som ble avsatt til boligbygging i Kommuneplanens arealdel i 2008. Den største andelen av urealiserte regulerte områder ligger innenfor Kolbu, men dette omfatter også arealer i Lensbygda og Skreia. En gjennomgang av regulerte og uregulerte byggeområder for bolig viser at en stor andel er mindre attraktive og at planreserve før endring av kommuneplanens arealdel i realiteten ligger nærmere 600 enn 800 boenheter.

Skole	Avsatte områder som må detaljreguleres	Mulig fortetting	Regulerte områder	Sum
Nordlia	40	6	12	58
Kapp	100	20	12	132
Hoffsvangen (inkl. Lena)	50	65	80	195
Vilberg (Lensbygda)	30	10	10	50
Kolbu	30	10	85	125
Montessori (Lund)	5	5	8	18
Stange (inkl. Skreia)	50	15	85	150
Totenvika	15	10	22	47
Sum	**320**	**141**	**314**	**775**

Tabell 4.3: Tilgjengelig boligreserver i Kommuneplanens arealdel 2008-2020 (pr. mars 2018)

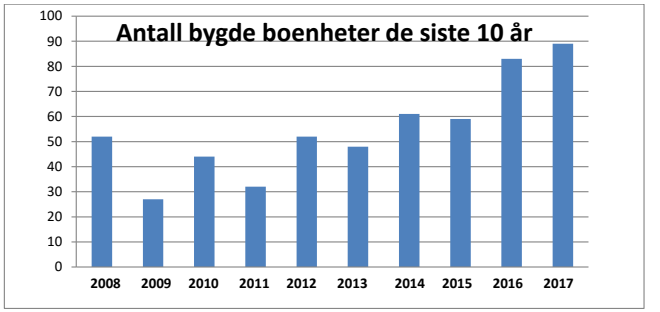
Kommuneplanens arealdel 2008-2020 ble ubebygde tomtereserver betydelig underestimert. Anslaget nedenfor er satt opp på bakgrunn av erfaringstall fra perioden 2008 – 2020, og er et nøkternt overslag over tilgjengelige tomtereserver.

I Totenvika og Nordlia har deler av områdene som ble avsatt til fremtidig boligbygging vist seg vanskelig å realisere, grunnet liten interesse hos grunneiere. Flere av områdene var fortettings områder som omfatter eksisterende boligbebyggelse, og hvor eiere som er bosatt innenfor området ikke har ønsket en utvikling. På denne bakgrunn har ekspropriasjon vært mindre aktuelt.

Bygde boliger i perioden

I perioden 2008 til og med 2017 er det bygd 547 boliger. De fire siste årene har byggeaktiviteten tatt seg vesentlig opp, og over halvparten av boenhetene er bygget de fire siste årene. Med bakgrunn i gitte byggetillatelser og bygg under oppføring ser denne trenden ut til å fortsette også i 2018.

De senere årene har hovedvekten av byggeaktiviteten skjedd sentralt på Lena, Kapp, Skreia og Nordlia. I Nordlia har tilgjengelig areal for boligbygging vært lite, noe som kan ha bremset byggeaktiviteten. For områdene i Kolbu, Lund og Lensbygda har byggeaktiviteten vært lav, sannsynligvis på grunn av lav etterspørsel.



Tabell 4.1 Antall bygde boenheter i perioden 2008 til 2017

Boligbehov, bakgrunn og statistikk:

I tråd med SSB sine prognoser er det en forventet årlig befolkningsvekst for Østre Toten på 0,4 % (Hovedalternativ middels vekst nasjonalt (MMMM). Dette innebærer en vekst på + 64 innbyggere årlig.

I Kommuneplanens samfunnsdel 2016 – 2028 er det et mål om en årlig vekst på 1 %. Dette ligger over SSB sine prognoser for hovedalternativet med høy nasjonal vekst (HHMH), som innebærer en årlig vekst på 116 innbyggere. Over en 12årsperiode vil dette gi en økning på opp mot 1400 innbyggere.

I perioden 2008-2017 er det bygd i alt 547 nye boenheter. Dette gir årlig en bygging av 55 boenheter. Ut i fra gjennomsnittet i perioden vil det de neste 12 årene kunne forventes det at det bygges om lag 660 boenheter. På den andre siden har antall bygde boenheter i 2016 og 2017 ligget langt over dette.

Byggeaktiviteten i 2018 er ut i fra gitte byggetillatelser forventet å ligge på om lag samme nivå som de to siste årene.

På bakgrunn av dette, og som en følge av kommunens aktive satsing på videreutvikling av oppvekstområdet i Nordlia, er behovet for antall boliger de neste 12 årene stipulert til 900 boenheter. Deler av boligbehovet er dekket gjennom planreserven fra forrige kommuneplanprosess, men flere av områdene hvor planreserven er størst ligger lite gunstig til i forhold til attraktive arbeidsmarkeder og kommunens tettsteder. Inklusive de nye arealene som er lagt inn i planforslaget er det følgende tilgjengelige utbyggingsareal:

Plan	Vedtatt	Antall boenheter
Adkomstveg Starum leir	2003	10
Askegård II	2012	5
Askjumlia	2012	5
Bendikshagen	1988	6
Breilibakken	2000	1
Dulsrudenga 2-8	2017	4
Elverhøy-Skreia	2017	8
Fagerhøy	2003	4
Fossen III	1976	38
Fredsvolljordet	2005	15
Furumo	2013	13
Hammastadhågan	2001	4
Hauglifeltet	1997	1
Håjenenga	2000	4
Jerikosletta	2006	15
Kapphøgda 29-33	2017	3
Kolbu skole m.m	2009	24
Kolbuhagan	2012	1
Lenatunet	2010	50
Lykkjeskauen	2016	4
Meieri – og Narumskvartalet	2010	15
Melbyfeltet	2002	8
Midthun	2012	5
Norheimtun	2013	1
Potteridalen boligområde	2007	7
Rv.244 Håjen-Lena	2002	5
Skjelstad	2005	3
Skolegata 1-7	Planl. igangsatt	0
Skolestigen	2006	10
Smitborg	2013	4
Smørvika	2016	80
Stensbyhagan	2013	2
Stensvang	2011	8
Sukkestadtunet	2018	14
Tallstuen	2007	8
Vallejordet	2012	25
Totalt		**410**

Her vises planreserven i regulerte områder

Avsatte områder i kommuneplan:

Område	Enheter anslagsvis
NO2 - Nordlia	150-220
NO1 - Nordlia	25
KA17	10
KA16	30
Rustadfeltet	55
SK5, Stenseth	55
SK2, Balke	68
Lensbygda	40
LB15	1
SK13	20
TV10 og TV17	5
KO16	10
Totalt	**501**

Her er planreserven avsatt i kommuneplanen. Totalt gir dette ca. 911 boenheter.

Nye byggeområder for bolig

Mål:

- Være en attraktiv bokommune inn mot arbeidsmarkedene i Gjøvik/Mjøsbyen og arbeidsmarkedene inn mot Romerike/Stor-Oslo.

Nordlia NO2 – Oppvekstområde rettet mot arbeidsmarkedet i Mjøsbyen.
I planforslaget er det er lagt inn ett nytt byggeområde for bolig, NO2 (Annexstad) i Nordlia. Området skal utnyttes med minimum 150 maksimum 220 boenheter. Tidligere avsatt boligområde i Nordlia NO1 er endret fra byggeområde for bolig til kombinasjonsformål for kunne utvikle et godt oppvekstsenter med utbygging av ny barnehage og bedre atkomstløsning og parkering for skole og barnehage i kombinasjon med boligformål.

Boligpolitikken er et av de viktigste virkemidlene for å nå vekstmålet for befolkningsutviklingen og en god alderssammensetning. Det er et overordna mål for kommunen å konsentrere boligbygging til tettstedene, og ikke øke andelen spredt bebyggelse. Det er likevel viktig å utvikle nye attraktive boligområder nært arbeidsmarkedene. Dette for å sikre en god befolkningssammensetning og for å kunne være attraktive for nye innbyggere som ønsker å etablere seg nær arbeidsmarkedene i Mjøsbyen. Mellom Nordlia og Gjøvik er det gode bussforbindelser. Det er gang-/sykkelveg i pendleravstand til de attraktive arbeidsmarkedene i Gjøvik, blant annet Kallerud.

Hovedhensikten bak å avsette områdene til boligformål er å utvikle grenda Nordlia som et attraktivt boområde spesielt rettet mot yrkesaktive par og barnefamilier. Satsingen er videre et ledd i å knytte Nordlia ned mot Mjøsa med Pilegrimsleden og nytt friområde (NO3). En tilrettelegging av friområde ved Mjøsa i Nordlia, uten at det samtidig legges til rette for boligbygging, vil ikke gjøre det mulig å etablere en undergang under Fv.33. Selv om hovedmålgruppen er unge arbeidsaktive vil det legges til rette for en variert befolkningssammensetning i området, med et variert boligtilbud med en kombinasjon av eneboliger, rekkehus/kjedede boliger og leiligheter.

Det er valgt en løsning med liten detaljeringsgrad i plankartet. For å kompensere for dette er det stilt krav om:

- utarbeidelse av områdereguleringsplan som
  - inkluderer Fv.33 forbi utbyggingsområdet, fram til avkjøring Nordlia renseanlegg
  - inkluderer friområde med Pilegrimsled langs Mjøsa
  - ivaretar flomveger gjennom planområdet
- Rekkefølgekrav:
  - etablering av ny barnehage og ny atkomst og parkering for skole
  - Hele området (NO1) skal være utbygd før området kan tas i bruk
  - Krav om trygg skoleveg og undergang under Fv.33.
- Opprettholdelse av byggegrense på 50 meter langs Fv.33



Kartet viser en foreløpig skisse til krysssløsning.

Alternativer:
Alternativer som har vært utredet er utbygging av areal begrenset til eiendommen Askegård eller eiendommene Annexstad og Askegård. Eiendommen Askegård alene er vurdert som mindre aktuell både fordi strandområdene er utbygd og at det derfor ikke ligger godt til rette for en utvikling av friområde i tilknytting til utbyggingsområdet. Arealet er i tillegg for lite til å kunne bære kostnadene ved en ny trafikkløsning. Eiendommen Annexstad alene er vurdert som aktuell da arealet er stort nok til å kunne bære kostnadene ved en ny trafikkløsning, herunder undergang under Fv.33.

Nye byggeområder for boliger i Totenvika
Totenvika har begrensede areal for utvikling av nye boligområder. Innspill til nye boligområder har vært konsekvensutredet og vurdert. En utfordring i Totenvika er at de beste utbyggingsarealene er berørt av støy fra Viken skytebane og Totenvika Lerduebane. Arealene lenger øst og sør består enten av fulldyrket mark, eller har større terrengmessige utfordringer. Avstandene mellom Skreia og aktuelle

byggeområder i Totenvika er relativt kort, og utgjør liten forskjell i pendleravstand inn mot arbeidsmarkedet i Nannestad/Oslo-Nord. Da det er store arealressurser for alle typer boliger på Skreia, vurderes situasjonen ikke som akutt. På denne bakgrunn utsettes Totenvika til neste revisjon, hvor en kan se bosettingsstrukturen i sammenheng med strukturer innen kommunikasjon og oppvekst.

Byggeområde for bolig – eksisterende områder

Mål:

- Utarbeide mer presise bestemmelser som gir større forutsigbarhet for innbyggerne og en mer effektiv byggesaksbehandling.

I Kommuneplanens arealdel 2008-2020 har det vært uklare planbestemmelsene for eksisterende byggeområder for bolig. Den bestemmelsen som har fungert godt er plankrav og retningslinje for dispensasjon fra plankravet for fortetting med inntil to boenheter innenfor eksisterende boligtomt.

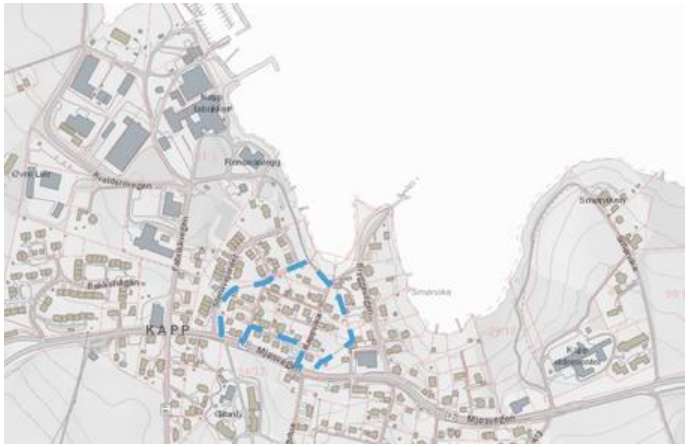
Bestemmelsene om form og utnyttelsesgrad er nå mer entydige. Dette vil bidra til en enklere byggesaksbehandling, og være klargjørende med hensyn til hva som kan bygges uten å søke. Utover krav om saltak er det ikke stilt formkrav til bebyggelsen i Kommuneplanens arealdel 2008-2020. Det er nå gitt flere formbestemmelser for å sikre en enhetlig bebyggelse tilpasset bebyggelsen i nærområdet. Det samme gjelder tilbygg og påbygg hvor det nå er stilt krav om at dette skal underordne seg den eksisterende bebyggelsen.

Det er presisert at det i tilknytning til et bolighus kan bygges en tilleggs leilighet eller hybel.

Bestemmelsene når det gjelder tillatt bruksareal for garasjer og uthus er presisert, slik at rammene for denne bebyggelsen nå er entydig. Intensjonene i Kommuneplanens arealdel 2008-2020 var å begrense bygg utenom bolighus til et bruksareal på 70 m^2. Bestemmelsene var mulig å tolke slik at det var mulig å sette opp flere garasjer eller uthus med en størrelse på inntil 70 m^2. Dette er nå presisert slik at bygg utenom bolighus ikke kan ha et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) over 70 m^2.

Av hensyn til muligheten for å bevare eldre uthusbebyggelse er det gitt en retningslinje for dispensasjon fra størrelsesbegrensningene for garasje/uthus. Dette på bakgrunn av at disse byggene ofte har en form som gjør at de er lite egnet som garasje. Det vil da kunne være hensiktsmessig å bevare uthuset for å sette opp en mindre garasje i tillegg.

Arbeiderboligene på Kapp – bestemmelsesområde 1
I forbindelse med gjeldende Kommunedelplan for Kapp, som ble vedtatt i 2012, ble det utarbeidet en stedsanalyse for Kapp. I denne analysen er områder med fortettingspotensiale avgrenset. I tillegg er områder med kulturhistoriske verdier beskrevet, herunder område med tidligere arbeiderboliger.



Dette er et område med arbeiderboliger for fabrikkarbeidere. I kommunedelplan for Kapp fra 2012 ble disse kvalitetene ivaretatt gjennom bruk av hensynssone bevaring kulturmiljø med tilhørende retningslinje. Retningslinjen ble svært svak, og har ikke vist seg tilstrekkelig for å ivareta de kulturhistoriske verdiene i området. På denne bakgrunn er det nå lagt inn et bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelser som skal ivareta disse verdiene:

«A. Ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelsesstrukturer og bygningstyper, med hensyn til dimensjoner, fasadeoppdeling, bredde, takform, materialvalg og generelt ha god estetisk utforming.
B. Det tillates ikke etablering av nye boenheter.
C. Eksisterende byggelinje mot veg skal opprettholdes, også ved nye tiltak, dette gjelder gårds – og bruksnummer 94/122, 94/133, 94/136, 94/151, 94/120, 94/121, 94/206.
D. Eksisterende byggelinje mot sør skal opprettholdes, også ved nye tiltak, dette gjelder gårds – og bruksnummer 94/59, 94/74, 94/152, 94/128, 94/120 og 94/121..»

5.1.2 Fritidsbebyggelse

Behovet for fritidsboliger på Totenåsen er godt dekket. Hytteområder er regulert og er under realisering. I tillegg til regulerte områder er det avsatt arealer som videreføres i kommuneplanens arealdel. Uregulerte områder har en reserve på mellom 150 og 190 hyttetomter, mens det i regulerte områder er en reserve på i underkant av 90.

I Kommuneplanens arealdel av 2008 ble det lagt faste rammer for eksisterende hytter utenfor regulerte områder. Dette har fungert på en god måte, og det er ikke gitt dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene for hytter i perioden.

Østre Toten kommune har ingen hytteområder langs Mjøsa. I administrasjonens forslag til planprogrammet ble det løftet fram et mulig hytteområde i kombinasjon med friområde langs Mjøsa i Nordlia. Ved politisk behandling ble dette endret til fritidsarealer, boligutbygging og hytteutbygging. Med sin beliggenhet nær Gjøvik og arbeidsmarkedet i Mjøsbyen er det vurdert som uhensiktsmessig å ta i bruke disse attraktive arealene til nye byggeområder for hytter. I planforslaget er områdene derfor avsatt til boligformål.

På denne bakgrunn avsettes det ikke ny områder for hyttebygging i planforslaget.

Bestemmelsene for hytteområdene er videreført fra Kommuneplanens arealdel 2008 – 2020.

5.1.3 Sentrumsformål

Mål:

- Utvikle gode tettsteder, med sentrumsnære boliger, handel, kulturtilbud og tjenesteyting i tråd med Regional strategi for utvikling av framtidas bomiljø og lokalsamfunn (Connected living)

Bakgrunn:
Arealer for sentrumsbebyggelse er videreført fra Kommuneplanens arealdel 2008-2020. Med hensyn til den historiske betydningen av sentrumsområdene har det vært utarbeidet kulturhistoriske stedsanalyser for Lena og Skreia. Stedsanalysene setter rammer for den videre utvikling når det gjelder utforming av bebyggelse og fortetting i sentrumsområdene, og for å avgrense områder hvor det skal være krav om handel i første etasje. Det er tidligere utarbeidet en stedsanalyse for Kapp i forbindelse med revisjon av kommunedelplanen i 2012.

De senere årene har det vært bygd mye i sentrumsområdene, en utvikling som vi sannsynligvis bare har sett starten på. Det er viktig at sentrumsområdene beholder sitt særpreg, og at det avsettes tilstrekkelig arealer til tjenesteyting og forretningsvirksomhet i kombinasjon med leiligheter.

Planen sikrer en høy utnyttelsesgrad, samtidig som det er lagt vekt på at volumene skal holde seg innenfor de rammene som tettstedene kan tåle.

Sentrumsområdene vil bli stadig viktigere som boligområder for den eldre del av befolkningen. Kommunen har videre som mål å bidra til at sentrumsleiligheter også blir attraktive for enslige yngre, par og familier som ønsker å bo sentralt i tettstedene.

I Kommuneplanens arealdel fra 2008 er det stilt krav om forretning i 1. etasje innenfor områder med sentrumsformål. Utover dette er det få rammer for utbygging og fortetting.

Med hensyn til at sentrumsområdene blir viktige for den eldre delen av befolkningen er det stilt krav om høy grad av universell utforming ved nybygg innenfor disse områdene. Det er imidlertid viktig at det samtidig kan bygges små enkle leiligheter til førstegangsetablerere. Kravet om universell utforming er derfor satt til 80 % av leilighetene.

Områdene hvor det er stilt krav om forretning/tjenesteyting i 1. etasje er nå begrenset til et mindre område enn det som er avsatt til sentrumsformål i planen.

Nærmere om det enkelte tettstedet

Skreia:
Det er utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse for Skreia. Skreia tettsted har en lang historie som industrisamfunn, og har vært ett av de største industristedene i Mjøsområdet. Jernbanen fra Reinsvoll hadde sin endestasjon på Skreia, og i tettstedets storhetstid var det hele tre hoteller på stedet. Det er viktig å ta vare på elementer fra stedets industri- og jernbanehistorie. Disse forholdene er i stor grad sikret gjennom videreføring av reguleringsplaner i sentrumsområdene.

Det er satt krav til minimum og maksimum etasjetall og byggehøyder. Det er i tillegg stilt krav om en høy andel universelt utformede boenheter for ny bebyggelse. Når det gjelder kravet til forretning i første etasje er dette nå begrenset til den del av tettstedet hvor det allerede i dag er slik virksomhet. Dette med hensyn til et tydelig sentrumsområde i tråd med «Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland.

Kapp:
Kapp framstår som et sentrumsområde mellom Mjøsvegen (fv.92), Kapp bo- og servicesenter/skole og Hauggården, jf. Stedsanalyse for Kapp. Dette sentrumsområdet består av to delområder med hver sin gate ned til hver sin brygge; Kapp brygge ved Melkefabrikken og Gamle Kapp brygge.

Det ligger dårlig til rette for etablering/fornying av en tidsmessig dagligvareforretning innenfor sentrumsområdene, dette med hensyn til trafikk, kryssløsninger mv. En dagligvareforretning vil være bilbasert, og det må derfor være gode atkomstforhold med bil. Aktuelle steder for dagligvareforretning blir behandlet nærmere under kap. 5.1.5.

Ved Hauggården er det regulert et nytt forretnings-areal på ca. 3 daa som gir utviklingsmuligheter for utvidelse av sentrum. For å legge til rette for å utvikle et godt sentrum på Kapp er det gitt bestemmelser om at Stedsanalyse for Kapp skal legges til grunn ved planlegging og utvikling av sentrumsområdene på Kapp. I tillegg er (KA13) videreført som kombinert byggeområde for Sentrumsformål/Næringsbebyggelse. Dette er et signal til grunneier/eiendomsutviklere om at det er ønskelig/mulig å utvikle næringstomtene til sentrumsformål.

Det er stilt krav om en høy andel universelt utformede boenheter for ny bebyggelse.

Kolbu:
Det er ikke utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse for Kolbu. Også Kolbu sentrum med nærområder har en lang historie som et stort industrisamfunn. Jernbanen fra Reinsvoll til Skreia passerte forbi et stykke utenfor sentrum, og har hatt relativt liten betydning for utvikling av tettstedet. Kolbu sentrum ligger i relativt kort avstand fra Lena sentrum. Handel er over tid bygd ned, og det er nå en dagligvareforretning igjen i området, samt noe tjenesteyting som legesenter, frisør og treningssenter. På bakgrunn av den korte avstanden til Lena er det ikke stilt krav til forretning eller tjenesteyting i første etasje innenfor sentrumsområdet.

For å ivareta tettstedets uttrykk er det satt rammer for byggehøyder. Det er i tillegg stilt krav om en høy andel universelt utformede boenheter for ny bebyggelse.

5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Byggeområdene på Starum (ST1 og ST2)

Arealet var tidligere avsatt til kombinertformål bolig/forretning/kontor. En etablering av boliger i området er vurdert til å være uhensiktsmessig med hensyn til at dette kan gi et økende konfliktnivå, og på sikt føre til begrensninger for Sivilforsvarets øvelsesvirksomhet. Sivilforsvarets skole og sentrallager samt Norsk hestesenter er virksomheter med viktige arbeidsplasser for Østre Toten kommune. Det er derfor sentralt å gi gode rammevilkår for disse virksomhetene.

Det er i Kapp tilstrekkelig planreserve til å dekke boligbehovet de neste årene, spesielt med tanke på utbyggingen i Smørvika.

Gjennom bestemmelsene til planforslaget er fremtidig bruk av arealene begrenset til dagens formål som er offentlig eller privat tjenesteyting. Deler av arealet er i privat eie mens deler er i offentlig eie. Arealet består i all hovedsak av bebygde områder eid av Norsk hestesenter og Sivilforsvaret. Deler av tidligere Starum sikkerhetssenter, med øvelsesanlegg for røykdykking er i annen privat eie.

5.1.5 Næringsbebyggelse

Mål:
- Avsette et hensiktsmessig arrondert område for utvidelse av industrieiendommen Landheim på Skreia.
- Sikre gode rammevilkår for Norsk hestesenter og Sivilforsvarets skole og sentrallager på Starum.
- Sette gode rammer for etablerte uregulerte næringsområder, og gi forutsigbarhet med hensyn til krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Kommunen er godt dekket med de regulerte næringsområdene Kapphøgda næringspark, Krabyskogen næringsområde og Bilitt næringspark. I tillegg er det flere mindre næringsområder spredt i kommunen. Med dagens planreserve vurderes behovet for næringsarealer til å være tilstrekkelig dekket. Et unntak er et behov for en begrenset utvidelse av arealet for bedriftene på eiendommen Landheim på Skreia (SK1).

Areal for utvidelse av bedriftene på eiendommen Landheim (SK1)

Det er avsatt et areal på 6 daa langs eiendommen Landheim. 2,8 daa er i dag LNF. Forrige kommuneplan hadde avsatt 19 daa til framtidig næring.

Det er stilt krav om utarbeidelse av reguleringsplan før arealet kan tas i bruk. Dette gjelder også dersom arealet ønskes tatt i bruk til utendørs lagring. Begrunnelsen for dette er at arealet ligger inntil etablert bebyggelse, og av kulturlandskapshensyn generelt.

Alternative vurderinger:
I Kommuneplanens arealdel fra 2008 var det avsatt et areal på 19 daa av eiendommen Brustuen til fremtidig næringsformål. Fra grunneiers er det nå et ønske om å ta disse arealene i bruk primært til byggeområde for bolig, sekundært noe til næringsformål og noe til bolig. Disse alternativene har vært

konsekvensutredet. Det har i tillegg vært utredet et alternativ hvor det aller meste av arealet tilbakeføres til landbruksformål.

Etablerte uregulerte næringseiendommer

En av utfordringene i tidligere kommuneplaner har vært at det har manglet bestemmelser til etablerte uregulerte næringseiendommer. På bakgrunn av mangelfulle bestemmelser og etablert praksis har det vært vanskelig å sette en grense for når det skal stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan. På denne bakgrunn har det utviklet seg en praksis på gi byggetillatelse med dispensasjon fra plankravet for de fleste av søknadene etter byggesaksdelen.

På bakgrunn av dette er det nå gitt bestemmelser for tiltak som kan gjennomføres uten at krav om reguleringsplan slår inn. Oppsetting av gjerder og tilbygg under 200 m^2 , vil etter dette ikke utløse krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Bruksendringer eller utvidelser som innebærer økt aktivitet eller påvirkning på omkringliggende områder vil utløse krav om regulering.

5.1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

Område for nytt høydebasseng på Starum (ST3)

Mål:

- Øke kommunens forsyningssikkerhet av brannvann og drikkevann.

Temaet har ikke vært løftet inn i planprogrammet, men vurderes til å være av så stor samfunnsmessig betydning at det løftes direkte inn i planforslaget.

Østre Toten kommune sitt kommunale vannverk ble etablert i 1992, etter flere tiår med private vannverk. Da ble det etablert et vannbehandlingsanlegg ved Kihlestrand på Kapp, som renser vannet fra Mjøsa. Herfra pumpes nesten alt vannet opp til Starum høydebasseng, hvor det blir fordelt ut til hele Østre Toten kommune. Vannverket forsyner 95 % av Østre Toten sine innbyggere.

Dagens anlegg på Starum består av to høydebasseng, med et effektivt volum på til sammen 2650 m^3. Kapasiteten på disse høydebassengene er vurdert til å kunne forsyne Østre Toten kommune i 6-7 timer. Dette er en svært begrenset periode som ønskes doblet ved å bygge et nytt høydebasseng. Dette skal ha samme volum som de to etablerte til sammen.

Høydebassengene på Starum er navet i kommunens vannforsyning, samtidig representerer de det svakeste leddet i kjeden. Det er derfor meget viktig å øke kapasiteten her. I løpet av de siste årene har det vært flere hendelser der det kan dokumenteres at det har vært tett ved at bassengene har gått tomme.

Nytt høydebasseng må av tekniske hensyn ligge inntil de to gamle. Det lar seg heller ikke gjøre å erstatte et av de eldre bassengene med et nytt med hensyn til forsyningssikkerheten.

Arealet som er avsatt til formålet ligger nær de etablerte vanntårnene, og berører 1,2 daa av en kalkskog av nasjonal verdi. Det er gjort en foreløpig kartlegging av naturverdiene i området, og angitt en mulig plassering innenfor dette området, og med forslag til avbøtende tiltak. Kartleggingen ble foretatt senhøstes og det vil være nødvendig å supplere denne.

For å hindrer ytterligere forringelse av kalkskogforekomsten er det gjort følgende avbøtende tiltak:

1. Det er lagt hensynssone (bevaring naturmiljø) for hele forekomsten, med bestemmelser som begrenser andre tiltak enn landbruksvirksomhet.
2. LNF-område der spredt næringsbebyggelse er tillatt (ST4) er tatt ut av planen

Det er stilt krav om gjennomføring av en ny kartlegging før arealet kan bebygges. Dette blant annet for å se hvordan verdiene fordeler seg i skogsområdet.

Alternative vurderinger:
I tillegg til det valgte arealet er det utredet et areal som ligger rett øst for de to høydebassengene. Dette ville blitt liggende innenfor Starum hestesenter sitt nasjonale anlegg for feltritt. Med en plassering inn mot banens vannhinder ville dette ført til at anlegget ikke lengre kunne benyttes som et nasjonalt anlegg for konkurranser. En flytting av vannhinderet til en annen del av eiendommen vil ikke la seg gjøre, verken med hensyn til plass eller terreng.

Område for Skreia renseanlegg (TO1)

Arealformålet fastsetter dagens arealbruk, og innebærer ingen utvidelse av arealet i forhold til allerede gitte dispensasjoner fra Kommuneplanens arealdel 2008-2020.

Skreia er kommunens største renseanlegg, Dette er nå under ombygging for å kunne ta i mot avløpsvann fra alle anlegg som i dag har utslipp til Lenavassdraget (Lund Rud, Fjellvoll, Kolbu og Lena renseanlegg). Overføring fra disse renseanleggene er av stor betydning for vannkvaliteten i Lenavassdraget.

Alternative vurderinger:

Det er ikke utredet alternativer. Årsaken til dette er at en endring av beliggenhet vil føre til en vesentlig omlegging av kommunens avløpsstrukturer, og er ikke realistisk. Renseanlegget er under ombygging. Med unntak av ny transformator og etablering av en vendehammer vil ombyggingen skje inne i bygget.

5.1.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Mål:

- Sikre arealer for framtidige sentrumsboliger/tjenestetilbud i Skreia, i tråd med Regional strategi for utvikling av framtidas bomiljø og lokalsamfunn (Connected living) og Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland.
- Sikre gode arealer og rammevilkår for Nordlia som oppvekstsenter med hensyn til synergieffekter barnehage/barneskole og trafikksikre løsninger.

- Sikre arealer for en tidsmessig dagligvareforretning på Kapp i kombinasjon med bolig

Transformasjonsområder i Skreia – Planreserver, lokalisering og behov

På Skreia er det tilgjengelige arealreserver for å dekke det ordinære boligbehovet. Siste utbyggingstrinn på Fossenfeltet er under realisering, her er det 42 boenheter tilgjengelig, vesentlig eneboliger, men også en tremannsbolig og tomannsboliger. Øst for sentrum er 4 firemannsboliger under oppføring. Det er også påbegynt en reguleringsplan for Stenseth med sikte på ca 50 boenheter i form av en kombinasjon av eneboliger og flermannsboliger. I tillegg til dette er det noe tilgjengelige arealer for leilighetsbygging i sentrum som vil kunne gi plass til opp mot 20 boenheter. Det er imidlertid viktig å være fremsynt med hensyn til den økende gruppen av eldre, men også yngre enslige og aleneforsørgere som vil ønske enklere boformer. På bakgrunn av dette er det viktig å sikre arealer for fortetting i Skreia sentrum.

Selv om de samlede avsatte arealer er større enn behovet for nye boenheter i planperioden, er det viktig å sikre denne type arealer med hensyn til et langsiktig behov.

I kommunens vedtatte strategier og handlingsplaner er det vedtatt en gradvis nedtrapping av alle heldøgns omsorgsplassene ved Balke bo- og servicesenter(BSS). Dette har bl.a. sammenheng med:

1. Byggingen av nytt Helse og omsorgssenter på Labo,
2. Bygnings- og driftsmessige vurderinger av bygningsmassen på Balke BSS *(Swecorapport, okt. 2016,).*
3. En helhetlig vurdering av utfordringsbildet den demografiske utviklingen kommunen vil stå overfor de neste 20 - 30 årene.

For å møte disse utfordringene er det utarbeidet en strategiplan for Helse, omsorgs og velferds-tjenestene i kommunen. Planen har fått navnet «Ny velferd – 2040» og ble vedtatt i kommunestyret høsten 2017.

Hensikten med strategiplanen er at den skal danne grunnlag for å kunne planlegge og å styre slik at velferdstjenestene i kommunen får en optimal dimensjonering, en bærekraftig utvikling og en struktur som ivaretar effektiv drift og gode velferdstjenester for innbyggerne.

På bakgrunn av behovet for å optimalisere driften av heldøgnstjenestene, samt å trekke veksler på synergier med det nye helse og omsorgssenteret, ble det vedtatt en gradvis utfasing av de desentraliserte bo- og servicesentrene og i stedet realisere et mulig byggetrinn 2 ved det nye helse og omsorgssenteret . Videre slås det fast at kommunen har behov for et mer differensiert botilbud for seniorer. Det mangler boliger som i større grad kan bidra til at seniorer kan mestre dagliglivet i eget hjem også når helse svikter.

Skal kommunen lykkes med disse strategiene må det parallelt med omorganisering av kommunens omsorgstilbud initieres nye bokonsepter for seniorer knyttet til tettstedene Lena, Skreia og Kapp, som alle har et tilstrekkelig tilbud innen handel og service. Disse bokonseptene må legge til rette for at seniorer i større grad kan mestre å bo og leve i egen bolig også når helsa svikter. «Connected living» som tankesett og strategi er viktig for å utvikle disse bomiljøene.

Dette vil gi bedre livskvalitet, bidra til opplevelse av mestring og deltakelse for innbyggerne og bremse behovene for heldøgnsbemannede boenheter. Disse strategiene er i tråd med nasjonale anbefalinger og strategier.

Det er imidlertid viktig at det samtidig kan åpnes for bygging av små enkle leiligheter til førstegangsetablerere med hensyn til og nå et mål om en sammensatt gruppe etter intensjonene i «Connected living». Kravet er derfor satt til at 80 % av leilighetene skal være universelt utformet.

(SK2) Transformasjon av offentlig areal – Balke bo- og servicesenter til kombinertformål bolig og offentlig og privat tjenesteyting

Balke BSS og området rundt er svært godt egnet til alternative boformer etter Regional strategi for utvikling av framtidas bomiljø og lokalsamfunn (Connected living). Denne type boligkonsept stiller store krav til nærhet til sentrumsområder, kollektivknutepunkt, servicefunksjoner mm. Det kan derfor være andre arealvurderinger som legges til grunn enn ved øvrige boligformer.

- Området ligger tett på Skreia sentrum med gangavstand til butikker, øvrige servicetjenester og sosiale arenaer.
- Terrenget er flatt og det vil derfor også være godt tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- Arealet er stort nok til å gi plass for mange boenheter – noe som er en forutsetning for å kunne gi økonomi til å legge til rette for kommersielle servicetjenester for bokonseptet
- Det er en mangel på så godt egnede områder i kommeplanens arealdel
- De endrede forutsetningene for driften av Balke BSS (utfasing av døgnbasert omsorg) legger til rette for et endret formål for bygningsmassen og arealene rundt, og som samtidig dekker behovet for kapasitet som kommunen har for boliger til seniorer.

Kommunen har gjort vurderinger og analyser som synliggjør antall boenheter og type bokonsepter det er behov for å utvikle/bygge for målgruppen eldre i tidsperioden fram mot 2040.

Området omfatter et tidligere regulert området, hvor arealet var regulert til offentlig formål, herunder atkomstveg og parkering. Det er kun deler av planområdet som er opparbeidet, resten er fulldyrket mark. Det er stilt krav om felles plan for hele området, både den delen som i dag er bebygd og den delen som ikke er opparbeidet. Videre er det stilt rekkefølgekrav som sikres at den bebygde delen først kan utnyttes før den ubebygde delen med dyrket mark tas i bruk.

Barnehage og bolig vest for Nordli skole (NO1)

Barnehager/skoler - problemstillinger lokalisering og behov

Det er gode barnehager i alle deler av kommunen. Det er barnehager i tilknytning til alle de offentlige skolene med unntak av Nordlia. De større skolene, Hoffsvangen, Kapp, Stange og Kolbu har nybygde og tidsmessige barnehager og oppgraderte arealer for parkering og transport av barn til og fra barnehager og skoler.

Når det gjelder øvrige behov i tilknytning til skoler og barnehager med tilhørende arealbehov ligger strukturene nå fast, og det er ikke aktuelt med endringer før ved neste revisjon. Når det gjelder Nordlia står området i en særstilling med hensyn på nærhet til arbeidsmarkedet i Gjøvik og Raufoss, og de øvrige mjøsbyene Hamar og Lillehammer.

Nordlia barnehage i Gamle Nordli skole er ikke egnet som barnehage. Nordli skole har en atkomstveg som går gjennom et boligområde, og dårlige løsninger med hensyn til trafikksikkerhet i tilknytning til parkering for ansatte og kjøring av barn. På denne bakgrunn er det behov for bygging av ny barnehage i Nordlia og ny atkomst og parkering til skole og barnehage.

Beskrivelse av planforslaget

Det aktuelle området var tidligere avsatt til byggeområde for bolig. Området skal benyttes til bolig og offentlig/privat tjenesteyting (barnehage/ny atkomst og parkering for skole). Det er et behov for ca. 20 daa til offentlig og privat tjenesteyting. Dette området skal benyttes til ny barnehage, ny atkomstveg og parkering for skole og barnehage. 22 daa av arealet skal videreføres som boligformål.

I stedet for å avgrense et eget areal for offentlig og privat tjenesteyting er arealet er lagt ut til kombinertformål i plankartet. Avgrensning mellom formålene skal skje gjennom reguleringsplan. Området skal huse minimum 25 boenheter i tillegg til skole og barnehage.
Grunnen til en relativt lav utnyttelse er fordi terrenget er krevende og i forhold til parkering og interne veger er det vanskelig å fastslå hvor mye arealer dette vil kreve.
Det er stilt rekkefølgekrav om gang-/sykkelveg fram langs Nordlivegen gjennom tettstedet Nordlia før nye anlegg i området kan tas i bruk.

Alternative vurderinger

Det er konsekvensutredet til sammen fire alternativer for plassering av ny barnehage i Nordlia. I tillegg til plassering inntil skolen har følgende alternativer vært vurdert:

- på Annexstad nær dagens utebarnehage
- i krysset Askegårdsvegen/Nordlivegen
- på Askjum.

Alternativet på Askjum ligger for langt unna de sentrale delene av Nordlia, og vil gi økt biltransport langs dårlig veg. Alternativet på Annexstad og Askegård har begge vært vurdert som aktuelle. Beliggenheten inntil skolen, med mulighet for opparbeidelse av ny atkomstveg og felles parkering for skolen og barnehagen er hovedårsaken til den valgte løsningen.

Dagligvareforretning/Bolig – Bakke på Kapp (KA16)

Problemstilling, lokalisering og behov

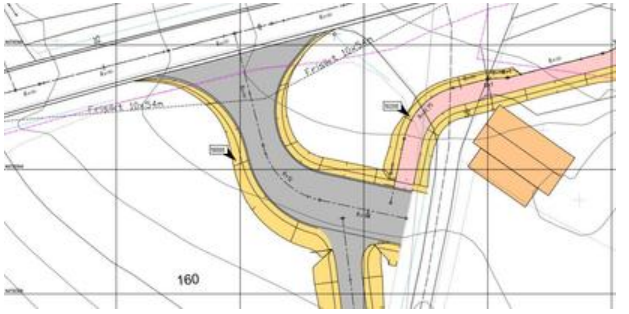
Med unntak av Kapp er kommunens tettsteder godt dekket med arealer for handel. Tettstedet Kapp har den største befolkningskonsentrasjonen på Østre Toten. I området er det kun en dagligvareforretning. Denne har svært utilfredsstillende lokaler med hensyn til størrelse, parkering og varelevering. Butikkbygget har et areal på 750 m^2 BYA, tomtearealet er på i underkant av 2 daa. Dette gir verken tilfredsstillende arealer for varelevering, parkering eller avfallshåndtering. Terrenget er hellende. Parkeringsplasser ligger inntil vegene Bryggevegen og Mjøsvegen, og dagens løsninger for parkering og varelevering er trafikkfarlige. Bygget begynner i tillegg å bli dårlig, noe som gjør at det haster med å få etablert et mer hensiktsmessig lokale.



Flyfoto viser dagens butikk med vegløsninger og omkringliggende boliger.

Før oppstart av revisjon av kommuneplanens arealdel med kommunedelplanene for Kapp, Kolbu og Skreia har det vært utarbeidet en privat detaljreguleringsplan i strid med Kommunedelplan for Kapp. Arealet har vært konsekvensutredet sett opp mot alternativ plassering sørøst for krysset Fabrikkvegen-Mjøsvegen, som er avsatt til sentrumsformål og i tråd med kommuneplanens arealdel 2008-2020.

I planen er det avsatt et nytt areal for dagligvareforretning/bolig på Kapp (KA16). Området ligger inntil bussholdeplass, og har en god atkomst med hensyn til myke trafikanter og atkomst med buss og bil. Det er en viss usikkerhet rundt tilstrekkelig brannvannforsyning og sikring av frisikt i forbindelse med atkomst. Det er derfor satt rekkefølgekrav til frisikt og brannvannforsyning. Vegplan med profiler følger vedlagt i sin helhet, og viser en tilfredsstillende løsning når det gjelder frisikt.



Nyere vegplan med profiler viser at kravene til frisikt kan innfris.

Bruken av arealet er begrenset til 1500 m^2 BRA til forretning i tråd med bestemmelsene i «Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland». Det er gitt bestemmelser som sikrer en høy arealutnytting gjennom krav om 20 boenheter over butikk og parkering i kjeller for bolig og ansatte i forretningen.

Vurdering av alternativer:
Det er foretatt et grundig arealsøk for å finne andre aktuelle tomter for ny dagligvareforretning på Kapp. Utfordringene med Kapp er at areal enten er tatt i bruk som byggeområder for bolig eller består av fulldyrket mark. Følgende alternativer har vært vurdert nærmere:

- Hauggården, hvor et areal er regulert til kombinertformål i en eldre reguleringsplan.
- Kapp bo- og servicesenter, hvor arealet er regulert til kombinertformål Områdereguleringsplan for Smørvika.

Alternativet Hauggården vurderes som mindre aktuelt på grunn av trafikksituasjonen i Fabrikkvegen, med transporter til industrien i området med store biler og mye trafikk i tilknytning til Kapp melkefabrikk med Mjøsas ark, kommunens kulturskole, båthavn med kro, og sist men ikke minst bruk av arealet til sommershow. Brannvannsituasjonen er her den samme som i alternativ Bakke.

Etterbruk av Kapp bo- og servicesenter er ennå ikke avklart. Senteret skal avvikles som Kommunalt bo- og servicesenter når nytt helse- og omsorgssenter står klart i 2020. Avhengig av etterbruken kan arealet være aktuelt til kombinertformål bolig, forretning og tjenesteyting, herunder matvarebutikk. En av utfordringene er at bygningsmassen er relativt ny og godt egnet for boligformål, tjenesteyting og mindre forretningsvirksomhet – men vil ikke tilfredsstille kravet til en dagligvareforretning.

Vurdering av arealutnyttelse:
På bakgrunn av innsigelse fra Fylkesmannen i Oppland ved første gangs høring, og varsel om at innsigelse kunne bli trukket dersom arealutnyttelsen ble vesentlig økt fra Fylkesmannen i Innlandet ved andre gangs høring, er det nå lagt rette for en høyere arealutnyttelse. Det er nå lagt til rette for inntil to etasjer med bolig over forretningsdelen, med et krav på minimum 20 boenheter. Arealet reduseres med 700 m^2 fulldyrket mark, antall parkeringsplasser på bakkeplan er redusert (eksakt antall er ennå ikke avklart, men vil ligge i et område 40 til 50 enheter – avhengig av mulige løsninger). Arealet til forretning og parkering er redusert med 0,7 daa. Antall parkeringsplasser på bakkenivå vil ligge på i størrelsesorden 40 til 50 parkeringsplasser.

Fylkesmannen har i sin innsigelsesavklaring anført at en vesentlig del av parkeringen også til forretningsdelen bør ligge i kjeller. Parkering i kjeller for en ren dagligvareforretning som ikke ligger inneklemt i en bykjerne, er ikke gjennomførbar. For mindre kjøpesentre utenfor bykjerner, hvor en del av kundene oppholder seg i lenger tid av gangen, kan en kjellerparkering for handlende være en del av løsningen. For en ren dagligvarebutikk, hvor folk oppholder seg i kort tid er det lite sannsynlig at en parkeringskjeller vil bli brukt av kundene. Å legge opp til en stor investering med parkeringsplasser i kjeller, som i svært liten grad vil bli brukt, vurderes ikke til å være en forsvarlig løsning.

Hensyn til kulturlandskapet
Enkelte butikker har en åpen parkering under deler av butikk, eller parkering på tak. Dette er løsninger som vil fungere også for en dagligvareforretning. På Bakke vil det av hensyn til terreng og kulturlandskap ikke være aktuelt å legge opp til en åpen parkeringsløsning under dagligvareforretningen. Takparkering til forretningsdelen vurderes som lite aktuell i kombinasjon med utvikling av boligdelen med gode uteoppholdsplasser hvor deler nødvendigvis vil måtte legges på tak. Det vil være svært utfordrende å kombinere takparkering i kombinasjon med nødvendige landskapshensyn og hensyn til eg godt bomiljø.

5.1.8 Områder for råstoffutvinning
Bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel 2008 – 2020 er videreført, og oppdatert i tråd med anbefalinger fra Direktoratet for mineralforvaltning.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Utover å styrke vannforsyningen i Nordlia gjennom en ny sjøledning og å styrke sikkerheten gjennom etablering av nytt høydebasseng på Starum er det ikke foreslått endringer når det gjelder samferdsel og teknisk infrastruktur. Samferdselslinjer er videreført fra Kommuneplanens arealdel 2008-2020. Begrunnelsen for dette er å rette oppmerksomhet mot disse fremtidige vegtraséene for å sikre at de ikke blir stengt av ny bebyggelse. Traséene er tidligere konsekvensutredet og videreføres som linjer i Kommuneplanens arealdel.

5.3 Grønnstruktur og friområder

Mål:
- Sikre kommunens strandområder i tråd med plan for Mjøsas strandområder «Det gode liv langs Mjøsa»
- Sikre gode friområder ved Mjøsa for grenda Nordlia, med trafikksikker kryssing av Fv33

Friområde i Nordlia (NO3)
Befolkningen i Nordlia har i dag ingen tilgang til sikrede friområder. Pilegrimsleden går langs strandområdene gjennom Nordlia. Det er bade - og oppholdsplasser langs leden, men liten grad av tilrettelegging.

Det er avsatt ett friområdet i planforslaget:
1. NO3 beliggende på eiendommen Annexstad i tilknytning til foreslått byggeområde for bolig. Grunnet terreng og behov for aktiv tilrettelegging er avsetning av tilgrensende skog til boligområde (NO2) en forutsetning for avsetning av området som friområde. Bortfaller boligområdet bortfaller også friområdet.

Friområde forutsetter utvikling av tilgrensende skogsområde til boligformål (NO2). Utbygging av tilgrensende skogsareal vil være nødvendig for at dette skal kunne utvikles som et attraktivt friområde. Gjennom en helhetlig planlegging av atkomst, boligområde og friområde vil området bli tilgjengelig for befolkningen i Nordlia. Dette arealet er på 20 daa og avgrenset slik at det omfatter Pilegrimsleden. Det er stilt rekkefølgekrav som vil sikre at arealene ved Mjøsa kan nås på en trafikksikker måte fra de øvrige byggeområdene i Nordlia samt Nordli skole og Nordli barnehage. Det skal utarbeides områdereguleringsplan som skal omfatter vegløsninger, byggeområdene og friområdet.

Videreføring av friområder og grønnstruktur

Areal og bestemmelser i Kommuneplanens arealdel og Kommunedelplan for Kapp er videreført. En vesentlig del av friområdene i Kapp er regulert etter vedtak av disse planene, dette omfatter Smørvika og Tallodden. For de øvrige strandområdene langs Mjøsa er det valgt å videreføre arealene som LNF-områder.

5.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

5.4.1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næring

Kommuneplanens arealdel 2008-2020 hadde ingen bestemmelser for landbruksbebyggelse. Dette har bl.a. ført til unødvendig dispensasjonsbehandling av driftsbygninger med hensyn til høyde-begrensningene i plan- og bygningsloven – byggesaksdelen. Videre har det vært en mangel på formbestemmelser. Kulturlandskapet på Østre Toten er preget av lang tids jordbruksvirksomhet med tilhørende bygningsmasse. Dette innebærer landskapsverdier som er viktige å videreføre. På bakgrunn av dette er det nå inntatt formbestemmelser også for nødvendige tiltak innenfor landbruket.

I planforslaget er det lagt inn en bestemmelse som regulerer plassering, utforming og størrelse på bolig nr. 2 på gårdsbruk i aktiv drift, der en bolig nr. 2 er nødvendig av hensyn til drifta.

Det er fradelt en rekke gårdstun de senere årene, for salg av landbruksarealene til annet gårdsbruk i drift. Dette er et ledd i den nasjonale landbrukspolitikken, og en ønsket utvikling lokalt. Med hensyn til forutsigbare rammer for denne type fradelinger er det utarbeidet en egen retningslinje i planbestemmelsene.

For å synliggjøre gjeldende politikk når det gjelder tillatelse til bolig nr. 2 på gårdsbruk er «Prinsipper ved behandling av saker vdr. kårboliger», behandlet i planutvalget 26. september 2012, lagt inn som en retningslinje.

Det har vært fradelt enkelte byggetomter for bolig i LNF-områdene i perioden. Det nå satt opp retningslinjer for behandling av slike søknader. Dette er begrunnet i behovet for at mulighetene for dispensasjon skal være mer forutsigbar. Dette vil både sikre en mer effektiv saksbehandling og redusere unødig ressursbruk både hos søker og det offentlige. Tydelige retningslinjer vil også sikre en større likebehandling.

5.4.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder der ny spredt næringsbebyggelse er tillatt

Et område er videreført fra Kommuneplanens arealdel 2008-2020. Dette er et område i tilknytning til Torssætra (TÅ4) hvor spredt næringsbebyggelse er tillatt. Starum (ST4) er ikke videreført. Dette på grunn av store naturverdier i området. Gjeldende bestemmelser, med utnyttelsesgrad er videreført. Det er presisert at det skal utarbeides reguleringsplan før områdene kan utvikles.

5.4.3 Spredt bolig og hyttebebyggelse – tiltak på eksisterende boliger og hytter

På Østre Toten er det svært mye spredt bebyggelse innenfor LNF-områdene. Det har skjedd store endringer i behandling av eiendommer i LNF etter endring av plan – og bygningsloven i 2008. Uten å avsette bolig – og fritidseiendommer i LNF til LNF spredt bolig ,- eller fritidsbebyggelse vil ethvert tiltak på disse eiendommene kreve dispensasjon, noe verken befolkningen eller kommunen ønsker. Dermed er disse eiendommene gjennomgått en analyse i forhold til ulike hensyn og silt ut hvor det er hensiktsmessig å fortsatt beholde status LNF og der det bør være LNF spredt. Dette er beskrevet i et eget dokument (LNF spredt – eksisterende bolig, - og fritidsbebyggelse).

Kort oppsummert er boligeiendommer som er berørt av naturverdier, viktige samfunnsinteresser, kulturminner og natruressurser (fulldyrket mark) videreført som LNF-områder. I disse områdene er søknadspliktige tiltak på eiendommene er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet innenfor LNF-områdene. Eksempelvis er eiendommer innenfor «Det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo» og eiendommer innenfor nedslagsfeltet til Skjeppsjøen videreført som LNF-områder.

Bebygde bolig- og fritidseiendommer innenfor vassdragsbeltet er dels videreført som LNF og dels som LNF-spredt. Bestemmelsene for LNF-spredt innenfor 100 meters beltet langs Mjøsa er i tråd med retningslinjene i «Det gode liv ved Mjøsa». Eiendommer innenfor sona og som samtidig er berørt av spesielle verdier, blir videreført som LNF. Tiltak på disse eiendommene vil være avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet. Her vil det være retningslinjer med tilsvarende innhold som bestemmelsene for LNF-spredt. Hvilke verdier som er berørt av tiltak vil da være avgjørende for om det blir gitt dispensasjon eller ikke.

Østre Toten kommune har generelt god erfaring med bruk av bestemmelser i stedet for retningslinjer. Dette gir økt forutsigbarhet for innbyggerne, en enklere saksbehandling og større grad av likebehandling.

Det trengs ikke søkes om dispensasjon for eiendommer som har formålet LNF-der spredt bolig eller fritidsbebyggelse er tillatt, så fremt tiltaket er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Bestemmelsene i byggesaksdelen som gir rett til oppføring av bygg uten å søke, gjelder imidlertid kun for areal som er avsatt til byggeformål, og ikke for LNF-spredt. Det må derfor søkes på ordinær måte også for mindre bygg.

5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Arealene er videreført fra Kommuneplanens arealdel 2008-2020, med kommunedelplaner for Skreia og Kolbu, samt Kommunedelplan for Kapp fra 2012. Bestemmelsene fra Kommunedelplan for Kapp er videreført for alle områdene.

For Hurdalsvassdraget er det lagt inn en retningslinje for å sikre verdiene i området jf. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

6 Hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Disse skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser, jf. PBL § 11-8. Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser eller retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av plan- og bygningsloven eller andre lover.

6.1 Sikringssone – Nedslagsfelt drikkevann

Skjeppsjøen er kommunens reservevannkilde for krisevannforsyning. Innen området er det gitt klausuleringsbestemmelser som innebærer restriksjoner i nedbørsfeltet til Skjeppsjøen. Klausuleringsbestemmelsene følger vedlagt.

6.2 Støysoner

Støysoner som ligger inne i plankartet bygger på beregninger gjort i 2017. Målet med støysone er å forhindre at nye bygge- og anleggstiltak fører til at flere blir utsatt for et skadelig støynivå. Innenfor rød støysone er det gitt bestemmelser som forhindrer ny støyfølsom bruk, mens det for gul støysone er stilt krav om utredning og tiltak for å sikre at støynivåer ikke overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Ved søknad om tiltak eller utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor gul støysone vil det bli stilt krav om støyutredninger.

For å fange opp situasjoner hvor støysoner endres på bakgrunn økt støy, og for å fange opp områder hvor det ikke er utarbeidet støysonekart, er det gitt en generell bestemmelse om støy.

For å fange opp endringer av situasjoner med redusert støy, enten som følge av mindre trafikk og lavere fartsgrense eller gjennom støyreduserende tiltak ved støykilden, er det gitt en unntaksbestemmelse fra byggeforbudet innenfor rød støysone.

Støysoner langs veg:

Støysone langs Fylkesveger er vist i plankartet som rød sone og gul sone. Støysoner kan endre seg over tid, med hensyn til trafikkmengde og fartsgrense.

Støysoner i tilknytning til skytebaner og skytefelt

Støysone rundt anleggene Totenviken skytebane og Totenvika lerduebane og Forsvarets skytefelt Stensjøen er vist i plankartet som rød sone og gul sone. Det er allerede startet et forberedende arbeid for å redusere støy fra Viken skytebane og Totenvika lerduebane, noe som vil påvirke utbredelsen av støysonene. Utredning av støyforholdene med en vurdering av støyreduserende tiltak ved Viken skytebane og Totenvika lerduebane følger vedlagt.

6.3 Faresoner

6.3.1 Flomsone langs Mjøsa

Områdene innenfor kotehøyde 127 m.o.h. langs Mjøsa er utsatt for flomfare. For å sikre framtidige bygninger og anlegg mot flom, er det i tilknytning til flomsone gitt bestemmelser om at flomsikring for bygge- og anleggstiltak skal utføres etter de til enhver gjeldende retningslinje fra NVE.
Når det gjelder flomfare langs elver og bekker er dette av praktiske hensyn ikke vist som soner i plankartet. De enkelte elvene og bekkene har svært ulik karakter, og det er ikke utarbeidet tilstrekkelig gode kart for å benytte dette inn i plankartet. Det er her vist til de generelle retningslinjene fra NVE.

6.3.2 Høyspenningsanlegg - overføringsnettet

Det er lagt inn faresone langs overføringsnettet. Ut i fra beregninger gjort i ulike reguleringsplaner som berøres av overføringsnettet er det lagt inn en faresone i en bredde på 30 m til hver side fra høyspentlinjene. Det er gitt bestemmelser med krav om dokumentasjon av stråling av magnetfelt, herunder at dette ikke skal være over 0,4 mikrotesla med hensyn til bebyggelse og uteoppholdsareal. Det er kun overføringsnettet som er vist som faresone i plankartet. Det vil være soner med byggeforbud langs annet strømnett i henhold til el-tilsynsloven med forskrifter.

6.3.3 Faresone ras- og skredfare

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred, steinsprang og snøskred ligger inne som faresone ras og skredfare. Det er knyttet bestemmelser til de ras- og skredutsatte områdene som skal sikre at det ikke iverksettes tiltak i områdene som utsetter bygg og andre tiltak for fare.

6.4 Soner med angitte særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur mv.

6.4.1 Hensynsone - landskap

Det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke – Lillo er videreført fra Kommuneplanens arealdel 2008-2020. I tillegg er hensynssone – landskap som omfatter et areal rundt den gamle industri bebyggelsen på Kapp videreført fra Kommunedelplan for Kapp vedtatt i 2012.
Det er gitt både bestemmelser og retningslinjer til hensynssonen.

I 2016 er det etablert et nytt prosjekt i regi av Riksantikvaren, med etablering av et register over Kulturhistoriske landskap av nasjonal betydning (KULA). Etter dette er Balke – Lillo utpekt som et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). I forslaget til avgrensning er området noe utvidet sammenlignet med avgrensningen av hensynssone landskap som er videreført i Kommuneplanens arealdel. I forslag til avgrensning fra Oppland fylkeskommune er hele Kapp med byggeområder tatt med. Østre Toten kommune har valgt å videreføre avgrensningen av hensynssonen med kjerneområder fra 2008.

Når det gjelder hensynet til å ta vare på strandsonen langs Mjøsa – med tidligere bryggesteder er dette ivaretatt i gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel gjennom at hele strekningen er avsatt til friområder eller grønnstruktur. Hensynet til de gamle bryggestedene er sikret gjennom reguleringsplanene og bestemmelsene til arealformål grønnstruktur (§§ 3.1.1 og 3.1.2).

Hensynssone landskap er videreført for Den Trondhjemske kongeveg med Grøna.

6.4.2 Hensynsone – bevaring kulturmiljø

Hensynssoner med tilhørende bestemmelser er videreført fra Kommunedelplan for Kapp 2012. Dette omfatter områdene KA15, Skrivergården og Kolbu kirke. Det er gitt bestemmelser og retningslinjer for områdene. I tillegg er det gitt retninglinje for Pilegrimsleden som turvegtrasé. Kommunen er helt i startfasen når det gjelder utarbeidelse av en kulturminneplan for Kommunen. Prioriteringer som vil framgå av denne vil bli ivaretatt i forbindelse med neste revisjon av Kommuneplanens arealdel.

6.4.3 Hensynsone – bevaring naturmiljø

Kalkfuruskogen rett sør for Starum er en kalkskog av nasjonal verdi. Dette er sikret gjennom bruk av hensynssone bevaring naturmiljø, med tilhørende retningslinje. Tiltak i landbruket, er i tråd med arealformålet, og rammes ikke av retninglinjen. Her reguleres tiltak etter bestemmelsene i jord- og skogloven samt lov om naturmangfold.

6.5 Soner for båndlegging

6.5.1 Sone for båndlegging etter lov om naturvern

Alle kommunens naturreservat er vist som båndlagte områder.
Dette gjelder: Sulustaddalen, Svartdalstjerna, Vindflomyrene, Totenåsen, Totenvika, Kalvberget, Falken, Torsæterkampen, Fjellsjøkampen, Fjæluelva og Kile. Det gjelder egne forskrifter for disse områdene.

6.5.2 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner

Det er en rekke middelalderkirkesteder i Østre Toten. Disse er vist som areal båndlagt etter lov om kulturminner. Dette gjelder kirkene Hoff, Balke, Dyste og Kolbu gamle kirkested.

6.6 Soner for videreføring av reguleringsplan

Alle reguleringsplaner, med unntak av planer som det gjennom planprogrammet er varslet at skal oppheves, er vist som hensynssone for videreføring av reguleringsplan. En grundig gjennomgang av alle reguleringsplanene er planlagt ved neste revisjon. Ved oppstart av byggetiltak innenfor regulerte områder vil planen bli vurdert etter plan- og bygningslovens § 12-4 5. ledd, om rettsvirkning av reguleringsplan eldre enn 10 år. Der forhold ikke er avklart i gjeldende reguleringsbestemmelser vil bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som utfyllende.

6.7 Sone for felles planlegging

Det er krav om felles planlegging for følgende områder:

TV10/TV17 i Totenvika
I området er det nødvendig med felles planlegging med hensyn til god arealutnyttelse, framføring av atkomstveger og arrondering av nye tomter.

SK2a og SK2b i Skreia
Hensynet til en samlet utnyttelse av arealet ligger bak bestemmelsessonen. SK2a består av bebygd areal, tidligere Balke bo- og servicesenter mens SK2b er i dag fulldyrket. Felles planlegging er nødvendig for å knytte arealene inn mot Skreia tettsted og kulturhuset på Skreia.

NO2 og NO3
For å ivareta balansen mellom allmennhetens interesser og behov i tilknytning til byggeområdet (NO2) er det behov for en felles plan for boligområdet og den del av arealet som er avsatt til friområde (NO3).

7 Utredninger og analyser

7.1 Konsekvensutredning - oppsummering

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 skal alle kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging konsekvensutredes. Dette omfatter en konsekvensutredning av alle nye områder for bygge- og anleggstiltak. Konsekvensutredningen av kommuneplanens arealdel skal beskrive virkningene av enkeltområder og av de samlede arealbruksendringene i forslaget. I tillegg skal arealstrategien for fremtidig arealbruk gis en vurdering i forhold til hvordan denne vil påvirke miljø og samfunn.

Gjennom bedring av befolkningens tilgang til strandområdene langs Mjøsa har planforslaget har samlet en positiv effekt for nærmiljø og friluftsliv. Gjennom å ta i bruk større dyrkbare skogsområder i Nordlia har planforslaget har en liten til middels negativ effekt for naturresurser/landbruk. Planforslaget er vurdert til å ha en liten positiv effekt for kulturminner og kulturmiljøer. Dette er i stor grad knyttet til bedre bestemmelser for LNF-områdene. Det samme er tilfellet når det gjelder landskapsbildet. Når det gjelder forurensning, energi og klima vil planforslaget i lien grad påvirke situasjonen. Når det gjelder hensynet til samordnet areal og transportplanlegging vil planforslaget ha en liten, men positiv effekt. For folkehelse og sosial infrastruktur har planforslaget en middels positiv effekt.

For eksisterende bebygde fritidseiendommer og boligeiendommer i LNF er det utarbeidet en egen prosedyre for å sortere eiendommene i områder LNF og LNF-områder der tiltak på eksisterende bebygde eiendommer er tillatt. Eiendommer som berøres av verdier innen kulturvern, naturvern og jordvern samt viktige samfunnsinteresser er videreført som LNF-områder, mens eiendommer som ikke

berøres er overført til LNF-områder der spredt bebyggelse er tillatt. Vurderingene framgår av eget notat med tilhørende regneark.

7.2 Risiko – og sårbarhetsanalyse - oppsummering

Plan – og bygningsloven setter krav om at konsekvensene av nye tiltak i kommuneplanen skal utredes, jf. § 4 – 3. Utredningen skal vise alle konsekvenser og risiko – og sårbarhetsforhold som kan forekomme i planområdet.
Årsaken til at det stilles krav om ROS-analyse er for å hindre at det gjennom arealdisponeringen blir skapt risiko som kan gi skader. Dette gjelder både skade innenfor nye områder for bebyggelse og anlegg, men også påvirkning av omkringliggende områder.

Det er vanskelig å veie temaområder opp mot hverandre og gi en samlet vurdering av risiko og sårbarhet for hele planforslaget. Innenfor enkelte områder vil risiko for hendelser øke, mens den reviderte planen for andre samfunnsområder vil bedre den samlede situasjonen.

Risiko for ulykker langs veg og i avkjøringer vil kunne øke noe i forbundet med trafikkøkning, spesielt i Skreia sentrum og langs Fv33 nordover inn mot Gjøvik. Samtidig vil trafikksikker atkomst ned mot Mjøsa for innbyggerne i Nordlia gi lavere risiko. Krav til utbygging av ny tosidig vannforsyning i Nordlia vil gi en vesentlig lavere risiko for utfall av vannforsyning. På denne bakgrunn er den samlede vurdering at planforslaget innebærer en liten positiv konsekvens når det gjelder risiko og sårbarhet.

7.3 Naturfaglig utredning

På bakgrunn av at område for nytt høydebasseng på Starum berører et område med kalkskog av verdi A er det foretatt en nærmere kartlegging i regi av Miljøfaglig utredning AS. Denne konkluderer med at det østre alternativet berører naturverdier i mindre grad enn det søndre. Det østre alternativet er forkastet med hensyn til at alternativet ikke er forenelig med Norsk hestesenter sin feltrittbane. Utredningen konkludert med at dersom kommunen likevel velger alternativet i sør, anbefales det å sentrere utbyggingen omkring en 10 x 35 m stor åpning i skogen rett sør for dagens høydebasseng. Denne anbefalingen er fulgt. Notatet følger vedlagt i sin helhet.
Det er gjort en naturfaglig vurdering av utbyggingsarealene i Nordlia (NO2). Her foreligger det få indikasjoner på at området er spesielt verdifullt med hensyn til biologisk mangfold. Utredningen er på denne bakgrunn gjennomført ved hjelp av egne krefter. Utredningen følger vedlagt.

7.4 Kulturminnekartlegging

Det er gjennomført kulturminnekartlegging av alternativene til nye byggeområder for bolig og offentlig formål i Nordlia. Det er ikke gjort funn i området. Rapport fra kartleggingen følger vedlagt.

7.5 Utredning av fremtidig boligbehov

Det er utarbeidet en strategi for fremtidig bosettingsstruktur. Strategien følger vedlagt planbeskrivelsen. Sentrale elementer i strategien er tettstedsutvikling og strukturer for å møte de demografiske utfordringene, med stadig færre yrkesaktive og flere eldre. Utvikling av bomiljøer nær attraktive arbeidsmarkeder og gode transportløsninger

8 Arealregnskap

8.1 Arealregnskap over boenheter

Nedenfor vises oversikt over avsatte arealer i kommuneplanen og regulerte ledige tomter og anslagsvis boenheter:

Område	Enheter anslagsvis
NO2 - Nordlia	150-220
NO1 - Nordlia	25
KA17	10
KA16	30
Rustadfeltet	55
SK5, Stenseth	55
SK2, Balke	68
SK3	20
Lensbygda	40
LB15	1
SK13	20
TV10 og TV17	5
KO16	10
Totalt	**501**

Plan	Vedtatt	Antall boenheter
Adkomstveg Starum leir	2003	10
Askegård II	2012	5
Askjumlia	2012	5
Bendikshagen	1988	6
Breilibakken	2000	1
Dulsrudenga 2-8	2017	4
Elverhøy-Skreia	2017	8
Fagerhøy	2003	4
Fossen III	1976	38
Fredsvolljordet	2005	15
Furumo	2013	13
Hammastadhågan	2001	4
Hauglifeltet	1997	1
Håjenenga	2000	4
Jerikosletta	2006	15
Kapphøgda 29-33	2017	3
Kolbu skole m.m	2009	24
Kolbuhagan	2012	1
Lenatunet	2010	50
Lykkjeskauen	2016	4
Meieri – og Narumskvartalet	2010	15
Melbyfeltet	2002	8
Midthun	2012	5
Norheimtun	2013	1

Potteridalen boligområde	2007	7
Rv.244 Håjen-Lena	2002	5
Skjelstad	2005	3
Skolegata 1-7	Planlegging igangsatt	
Skolestigen	2006	10
Smitborg	2013	4
Smørvika	2016	80
Stensbyhagan	2013	2
Stensvang	2011	8
Sullestadtunet	2007	3
Sukkestadtunet	2018	14
Tallstuen	2007	8
Vallejordet	2012	25
Totalt		**410**

Total planreserve på boenheter er 911 boenheter

8.2 Områder som er tilbakeført til LNF

I planprosessen er alle avsatte byggeområder fra 2008 vurdert på nytt, det som er vurdert er:

- Planreserve i området
- Attraktivitet og bokvalitet
- Teknisk infrastruktur
- Støysoner
- Naturmiljø
- Landbruk og landskapsbilde
- Areal – og transportplanlegging
- Risiko – og sårbarhet
- Kulturminner og kulturmiljøer
- Folkehelse og sosial infrastruktur
- Energi og klima

Område	Størrelse(daa)	Fulldyrket jord(daa)	Begrunnelse
KA4	5,8	5,8	Fulldyrket jord, utfordringer med adkomst og bekk i området
Toten bilopphuggeri, Skreia	8		Ikke ønskelig med næringsvirksomhet mellom boligbebyggelsen, ikke vært behov for mer arealer fra næringsdrivende
Eksisterende boligområde Skreia	9,1	9,1	Området har stor planreserve, området har utfordringer med vannforsyning og adkomst
SK2	5,5	5,5	Inneklemt areal, fulldyrket jord, støysone og lite sentralt i forhold til skole og servicetilbud

LU7	5,5	5,2	Fulldyrket jord, ingen forespørsler de siste 10 år, langt fra servicetilbud og lite kollektivtilbud
ST4	35,5		Lite aktuelt med spredt næringsbebyggelse i området, over halve området har hensynssone for kalkfuruskog
SL6	4	4	Fulldyrket jord, stor nok planreserve i området, lang vei til skole og servicetilbud, lite kollektivtilbud
KO17	11,1	11,1	Fulldyrket jord, lite kollektivtilbud, langt til servicetilbud, stor planreserve i området
KO2	2,2		Inneklemt areal, ligger som helhet i gul støysone, lite attraktivt areal
Framtidig bolig Kolbu	3,3		Lite kollektivtilbud, stor planreserve i Kolbu, ikke vært etterspurt de siste 10 år
SK16 - Brustuen	15,5	15,5	Ikke ønskelig med så stor utvidelse av næringsvirksomhet. Støy og konflikt i området opp mot boligbebyggelsen, problematisk adkomst.
TV1 - Totenvika	7,5	7,4	Behovet for offentlig formål er ikke lenger tilstedet. Området blir brukt til grønnsaksproduksjon, god jordkvalitet.
Eks.Bolig Bilitt 1	7,3	5,1	Ligger for langt unna sentrumsfunksjoner og skole, består av fulldyrket jord og innmarksbeite
Eks.Bolig Bilitt 2	1,9	1,6	Ligger for langt unna sentrumsfunksjoner og skole, består av fulldyrket jord og innmarksbeite
Totalt	**121,3**	**68,8**	

8.3 LNF spredt som berører dyrkbar og dyrket mark

Det er foretatt en GIS-analyse som viser at eiendommer som er omgjort til LNF spredt inneholder 39,4 daa dyrket mark og 85,7 daa dyrkbar mark. Planbestemmelsene § 5.3.1 bokstav D og § 5.4.1 bokstav D ivaretar både dyrket og dyrkbar mark i forhold til eventuell videre utvikling.

Vedlegg

1. Konsekvensutredning med ROS-analyse
2. Metode og prosess – LNF-spredt
3. Viken skytebane og Totenvika lerduebane – støykartlegging med vurdering av tiltak
4. Kartlegging av naturmangfold i område for nytt høydebasseng på Starum
5. Naturfaglig vurdering – Bolig- og friområde i Nordlia
6. Kulturhistorisk stedsanalyse for Skreia
7. Kulturhistorisk stedsanalyse for Kapp
8. Arkeologisk registrering av byggeområder i Nordlia
9. Strategisk utvikling av fremtidig bosettingsstruktur – med vedlegg
10. Kulturhistoriske landskap (KULA) Balke-Lillo-Kapp – jordbrukslandskap og brygger ved Mjøsa
11. Grøna - prosjektoppgave
12. Klausuleringsbestemmelser for nedslagsfeltet til Skjeppsjøen
13. Uttalelse til varsel om oppstart med administrasjonens merknader
14. Vegplan – Dagligvareforretning – Kapp
15. Merknadsbehandling m/administrasjonens vurderinger-etter 1. gangs høring
16. Samlet uttalelser etter 1. gangs høring
17. Merknadsbehandling m/administrasjonens vurderinger – etter 2. gangs høring
18. Samlet uttalelser etter 2. gangs høring
19. Meklingsprotokoll 14.06.2019

13.05.11

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
FAGERHØY BOLIGOMRÅDE,
Starum, Østre Toten kommune

GENERELLE OPPLYSNINGER
Planområdet er vist på kartet med reguleringsgrense. Kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven gjelder for planområdet. Området er regulert til:

1. BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25, 1. ledd nr. 1):

Bolig	B1, B2 og B4

2. SPESIALOMRÅDE (PBL. § 25, 1. ledd nr. 6)

Privat veg	SP1

3. FELLESOMRÅDER (PBL. §25, 1. ledd nr. 7):

Felles avkjørsel	F1
Felles gang- og sykkelveg	F2
Felles areal for renovasjon, postkasser	F3
Felles lekearealer	FL

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER
1.1 Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (KML).
Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Oppland fylkes-kommunes kulturseksjon, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1.2 Fellesbestemmelser
Skjemmende lagring tillates ikke. Av hensyn til snøopplag ved brøyting må gjerder, busker, hekker og lignende ikke plasseres utenfor regulert tomtegrense.

1.3 Universell utforming
Universell utforming av uteområder og tilgjengelighet i forhold til bolig ivaretas så langt det er mulig i det gitte området.

§ 2 BYGGEOMRÅDE BOLIG, PBL § 25, 1 LEDD
2.1 Generelt
Omfatter byggeområde B1, B2, og B4. I området tillates det frittstående eneboliger, eneboliger i rekke og tomannsboliger, samt tilhørende garasjer og uthus.
Mønehøyden på hus uten underetasje må ikke overstige 7.5 m.
Der terrenget tilsier det, skal den ene etasjen være underetasje.
Hus med underetasje må ikke overstige mønehøyde 7.5 m over planert terrengs gjennom-snittsnivå rundt bygningen.
Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 45 grader. Ved valg av takvinkel skal det tas særlig hensyn til eksisterende bebyggelse. Utvendig veranda skal bygges i maksimalt 2. etasjes sammenhengende høyde. Alle bygningene innen hvert av de separate boligområdene (B1, B2 og B4) skal ha ensarta møneretning.

Bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25% av tomtearealet.

2.3 Tomt og krav om situasjonsplan
I forbindelse med byggesaksbehandling kreves godkjent situasjonsplan for hvert enkelt byggeområde (B1, B2 og B4) som viser aktuell og framtidig bebyggelses, hus- og garasjeplassering, hustype med høyde på grunnmur og mønehøyde, biloppstillingsplasser, uteplasser, internveg på tomta, terrengbehandling med snitt av eksisterende og nytt terreng, murer og eventuelle andre meldepliktige tiltak.
Murer i terrenget skal være av naturstein. Frittliggende betongmurer tillates ikke.

Det skal legges vekt på en helhetlig estetisk utforming, både internt på hver tomt og for området som helhet.

2.4 Garasjer og boder
Garasjer og boder kan oppføres som tilbygg til hovedbygningen eller som frittliggende garasje. Frittliggende garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense eller regulert vegkant, dersom garasjen ligger parallelt med vegen. Ved vinkelrett innkjøring må garasjen ligge 5 m fra regulert vegkant.

Det skal avsettes plass for minst en enkeltgarasje og minst en biloppstillingsplass for hver boenhet.

§ 3 SPESIALOMRÅDER PBL. §25, 1. LEDD NR. 6

3.1 Privat veg, SP1

Når ny adkomstveg, mot nye Starumsvegen, er i drift skal gammel Starumsveg stenges for gjennomkjøring med bil i nordvestre del av SP1 (nær dagens innkjøring til Starum) og ca. 35 m (avmerket på plankart) sørøst for Fagerhøyvegen.

Byggeområde B1 kan ha adkomst direkte fra SP1, nordvest for avmerket bom.

Inntil ny adkomstveg, mot nye Starumsvegen, er i opparbeidet kan eksisterende boliger på B4 benytte gammel Starumsveg som adkomstveg.

§ 4 FELLESOMRÅDER PBL. §25, 1. LEDD NR. 7:

4.1 Generelt for fellesområder

De angitte fellesområder skal eies som ideelle andeler som følger boligene. Fremtidig skjøtsel og vedlikehold påhviler hjemmelshaverne i fellesskap i henhold til privatrettslige avtaler som skal besørges av utbygger. Avtalene skal godkjennes av kommunen og sikres ved tinglyst klausul på eiendommene, så vidt mulig før overdragelse.

4.2 Felles adkomstveg (F1), Fagerhøyvegen

Felles adkomstveg for tomtene, F1, Fagerhøyvegen, skal ha en opparbeidet bredde på minimum 4 m med unntak av eksisterende del som har regulert vegbanebredde på 3,5 m. Arealer til skulder og snøopplag kommer i tillegg.

4.3 Felles gang-/sykkelveg (F2)

Felles gang-/sykkelveg skal være felles for alle boliger omfattet av denne reguleringsplanen. Gangvegen skal ha en opparbeidet bredde på 3,0 m. Den skal gi gang/ sykkel-forbindelse med eksisterende veg i nord, men bom som hindrer gjennomkjøring med bil kan settes opp i nordre del av F2. Gang-/ sykkelvegen kan benyttes til kjøreadkomst til nordre del av B2 og B4, men ikke til gjennomgående kjøring til veg i nord. F2 skal være kjørbar adkomst til boligene nord i områdene B2 og B4.

4.4 Felles areal for renovasjon, postkasser (F3)

Det skal opparbeides fellesareal til renovasjon og postkasser.

4.5 Felles lekeareal (FL)

Lekearealet FL skal være nærlekeplass for alle eiendommene som omfattes av denne reguleringsplanen. Sandkasse og lekeapparat som huske og lignende kan settes opp. Bygninger tillates ikke oppsatt.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER. §25, 2. LEDD PKT B:

5.1 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områdene B1 og B2 før felles adkomstveg mot nye Starumsveg er opparbeidet.

5.2 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områdene B1 og B2 før det er oppført bom på privat veg SP1 ca. 35 m sørøst for Fagerhøyvegen, jfr § 3.1.

* * * * *

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0369/25
Vår referanse: 3797004/26801145
Bestilling: C3 2025-07-24 10

Dato
24.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
623311	200	15.6.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3442 ØSTRE TOTEN	80	41	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 613732903
Vedlegg: Nei

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964949659	ØSTRE TOTEN KOMMUNE	Postboks 24, 2851 LENA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
987995998	NORDBOLIG INNLANDET AS		Postboks 4234, 2307 HAMAR

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3442	80	41

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3442	80	41	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
3442	80	41	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn r: 623311 Tinglyst: 15.06.2023
STATENS KARTVERK

09.06.2023 12:58

Side 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ØSTRE TOTEN	RÅDHUSGATA 20, PB 24, 2851 LENA	PER ANDRE RYGHAUG

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Nordbolig Innlandet AS	987995998	line@nordbolig.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 4234	2307	Hamar	40002890

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3442	Østre Toten	80	41	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(è)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
987995998	Nordbolig Innandet AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum teller=		2		Nevner =		2													

Dato	Innsenderens underskrift
11.05.23	Line Marie Hafstad Steinar D. Kjøstølen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameiandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ Hver seksjonsnr har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 36S

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11.05.23	Line Marie Hafstad Steinar D. Kjøstølen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Hamar, 11.05.23	Trond Olav Horten	TROND OLAV HORTEN
Hamar, 11.05.23	Stein A. Nørstebøen	STEIN ARNE NØRSTEBØEN

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3442	ØSTRE TOTEN	80	41	

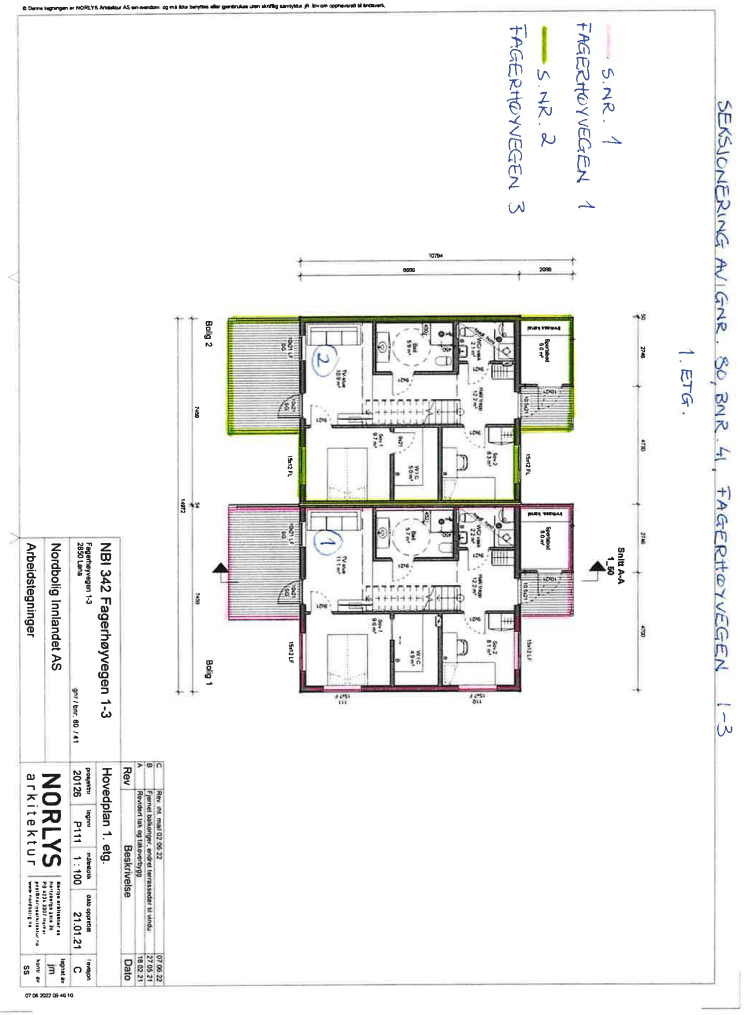
Dato: 22/5-2023 — Underskrift: Tone Anne Kjosaas

Stempel: Østre Toten kommune, Plan- og næringsenheten

Dato	Innsenderens underskrift
11.05.23	Trond Olav Horten / Stein A. Nørstebøen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4



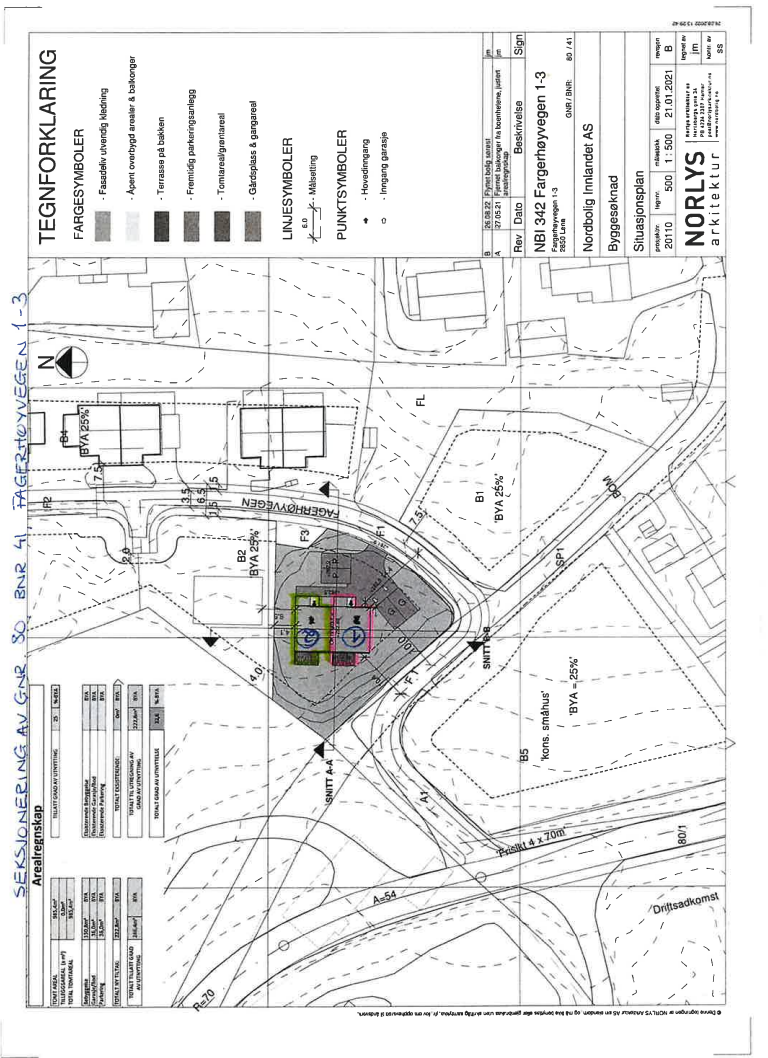
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/623311/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-24 08:59
Side 7 av 9

© Denne tegningen er NORLYS Arkitektur AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke jfr. lov om opphavsrett til åndsverk.

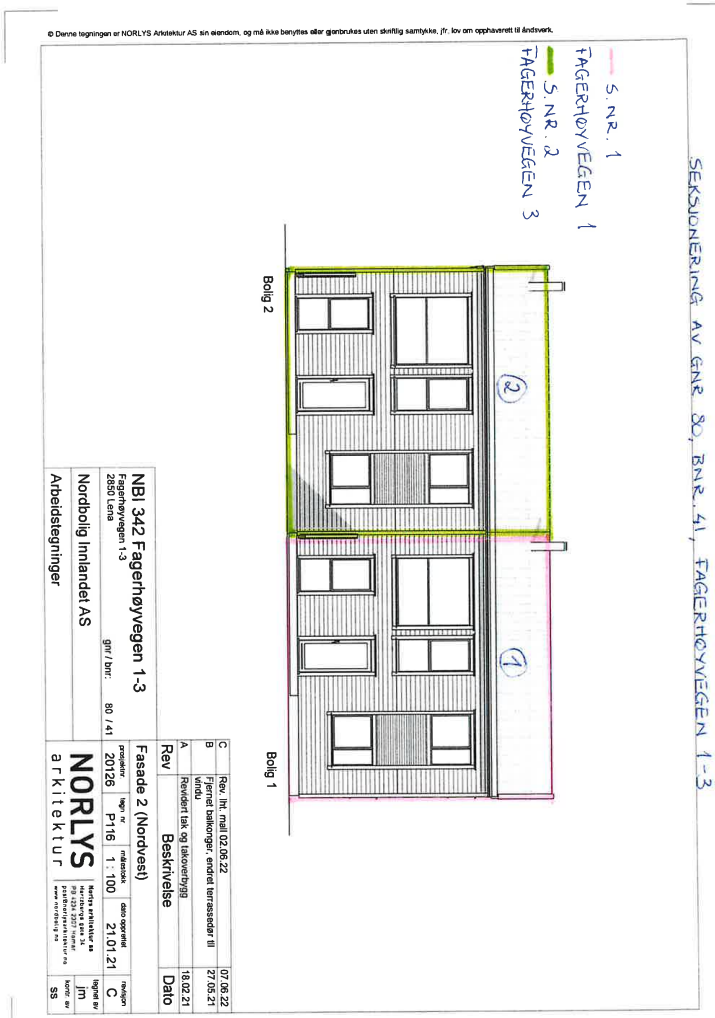
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/623311/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-24 08:59
Side 6 av 9

© Denne tegningen er NORLYS Arkitektur AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke jfr. lov om opphavsrett til åndsverk.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/623311/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-24 08:59
Side 9 av 9



© Denne tegningen er NORLYS Arkitektur AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller gjenbrukes uten skriftlig samtykke, jfr. lov om opphavsrett til åndsverk.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/623311/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-24 08:59
Side 8 av 9

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0369/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fagerhøyvegen 1 2850 LENA

Betegnelse: Gnr 80, bnr 41, snr 1 (ideell andel 1/1) i Østre Toten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no