Kirkegata 51, 2609 LILLEHAMMER



PROPR.NO

Selger
Haakon Arve Pedersen Bue
46924818

Prisantydning
3 140 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3405 Gnr. 200 Bnr. 146 Snr. 30

Sentral og stilren selveierleilighet i Kuben - Egen vestvendt balkong - Heis, bod og felles takterrasse

PRISANTYDNING
kr 3 140 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 349 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 017 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
38kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
3kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
5kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 101kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2022



Velkommen til Kirkegata 51! Stilfull og moderne leilighet i byggets 3. etasje med balkong.



Store vindusflater sørger for en lys og luftig stue.



Åpen stue- og kjøkkenløsning sikrer gode sosiale soner.



Rett utenfor stua finner du balkongen.



Ute på balkongen har du en koselig sittegruppe.



Sittegruppa består av plassbygde møbler, med oppbevaring under.



Her kan du nyte lange kvelder!



Gjennom gangen ganger kommer du enten inn i stua, eller til baderommet.





Store flotte klesskap på begge sider.



Praktisk soverom med inngang på begge sider av senga.







Walk-in-closet.



Badet har i tillegg til servant og speilskap, et større baderomsmøbel som gir godt med lagring.





Praktisk kjøkkenøy som gir både lagring, bedre benkeplass og fungerer som spisebord.









Her har du godt med plass for å tilbedre en god middag!

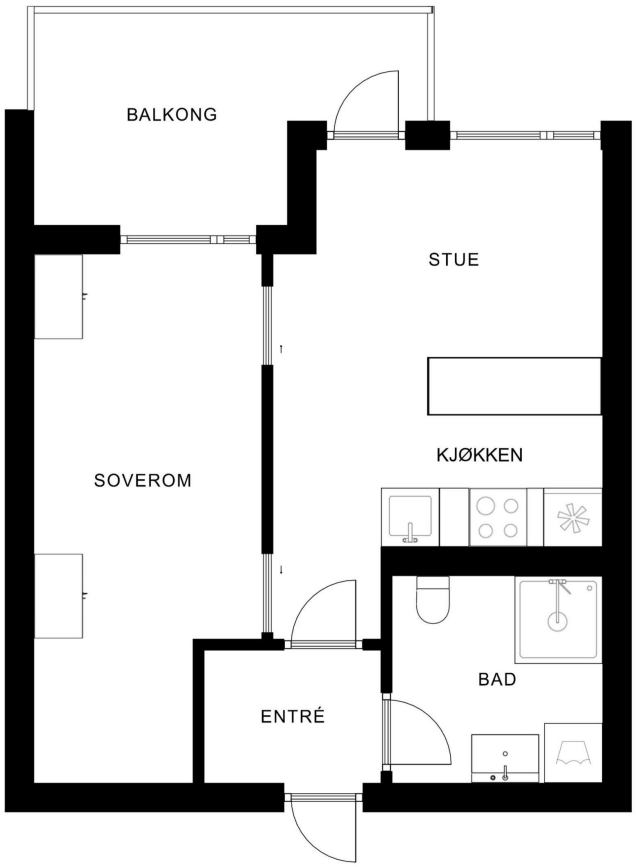





joker
TELEFON



Bygget har et romslig og flott inngangsparti, med tilgang til heis.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Velkommen til denne delikate leiligheten i Kuben, midt i hjertet av byen. Kuben ble oppført i 2022, og har gjennomgående høy standard. Leiligheten har god takhøyde, eikeparkett, Strai-kjøkken, innglasset balkong og vannbåren varme.

Leiligheten inneholder:
- Entré
- Stue/kjøkken
- Soverom
- Bad
- Innglasset balkong
- Bod i kjeller

I tillegg er det felles takterrasse, sykkelparkering, smørerom og felles vaskeri i kjeller. Mulighet for å leie parkering i samme bygg er det og.

Beliggenhet

I Kuben lever man midt i Kulturkvartalet på Lillehammer. I umiddelbar nærhet finner vi den nostalgiske Gågata, Søndre park, Lillehammer kino, diverse restauranter og mye mer. Skysstasjonen ligger kun et steinkast unna.
På balkongen kan man nyte solen i mange timer, og skulle ikke det være nok, er det trivelige uteområder i den felles takterrassen.

I Kuben får du urbane leiligheter kombinert med hverdagsluksus. I tillegg til å være et boligprosjekt midt i sentrum, kan kjøperne av boligene i Kuben glede seg over en hyggelig bakhage, nydelig takterrase og hver sin flotte balkong. Her står estetikk og komfort i høysetet. Her lever du lunt og skjermet, med byen rett på utsiden.

Fellesutgifter og andre faste kostnader

Totale fellesutgifter i Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie er kr 2 349,- pr. mnd.

Fellesutgiftene inkluderer: Akonto oppvarming og vann, forretningsførsel, service og tilsyn av heis, forsikring av bygget, strøm og oppvarming fellesarealer, internett, vaktmestertjenester som snømåking og renhold, og styrehonorar.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Felleskostnader: kr 1 385,-
- Bredbånd: kr 349,-
- Akonto oppvarming: kr 340,-
- Akonto varmtvann: 173,-
- Akonto kaldtvann: 102,-

- Kostnader til oppvarming via fjernvarme og varmtvann, betales etter forbruk basert på egne målere, og faktureres sammen med felleskostnadene. Kostnaden vil avhenge av forbruket, og skal etter planen avregnes årlig.
- Kommunale avgifter kr 12 753,- pr. år. Beløpet gjelder for 2026, hvorav kr 4406,- utgjør eiendomsskatt. I tillegg inngår avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet fordeles på fire evt. tolv terminer.
- Felles forsikring for sameiet gjennom If Skadeforsikring (polisenummer SP4497181). Innboforsikring må kjøper tegne på egenhånd.
- Estimert årlig strømforbruk er 3000-3500 kWh. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Kostnader som strøm- og forsikringskostnad vil følgelig variere ut fra valg av leverandør og avtaletype. Leiligheten er ikke bundet til avtale om Norgespris.

Standard

Dette er en arealeffektiv og tilnærmet ny leilighet fra 2022, beliggende i 3. etasje. Boligen har en gjennomtenkt planløsning og moderne bekvemmeligheter som vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Bygget har ferdigattest, og leiligheten er klar for en ny eier uten behov for oppgraderinger.

Entré:
Fra en felles oppgang med heis kommer du inn i en entré som gir tilgang til leilighetens øvrige rom. Her er det montert Elfa-garderobe, med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue:
Stuen er i en åpen løsning med kjøkkenet, noe som skaper et sosialt og funksjonelt allrom. Rommet har parkettgulv med vannbåren varme og plass til både sofagruppe og en bedre stol.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og en laminert benkeplate med nedfelt kum. Alle hvitevarer er integrerte: komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøl og frys. Kjøkkenventilator med kullfilter er montert over platetoppen. Det er installert en praktisk kjøkkenøy som gir kjøkkenet et stort løft med tanke på funksjonalitet. Her er det mye oppbevaringsplass, i tillegg til at den fungerer som spisebord for 4 stk.

Soverom:
Soverommet har god plass til seng og er utstyrt med garderobeskap på hver side av sengen. I tillegg er det en praktisk walk in closet innerst i rommet.

Bad:
Badet er flislagt og utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, og en servant med underskap og speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har vannbåren gulvvarme og mekanisk avtrekk.

Balkong:
Plassbygde spilemøbler med oppbevaring i, og et bord med Schifer-plate slik at man kan sette varme ting rett på bordet. Mulig å åpne opp glass for innslipp av luft.

Kort om avvik i tilstandsrapport:
Det er bemerket TG2 på filter i ventilasjonssystemet, og et hull i vannfordelerskap. Begge disse feilene blir utbedret før salg. Andre feil meldes som reklamasjon til utbygger, men det tas forbehold om at disse ikke godkjennes.

Innbo og løsøre

Følgende innbo og løsøre medfølger:
Hvitevarer på kjøkken, Elfa-garderobe i gang og på soverom, to garderobeskap på soverom, og plassbygd sittegruppe på balkong.

Eventuelt annet innbo og løsøre kan kjøpes ved egen avtale.

Styregodkjennelse

Det er ingen krav til styregodkjennelse, og megler besørger eierskiftemelding.

Ervervsbegrensning – Eierseksjonslovens §23
Ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Forbudet gjelder også ved indirekte kjøp og erverv, eksempelvis gjennom bruk av «stråmenn», nærstående eller selskaper. Ved avklaring om det foreligger indirekte eierskap, legges bestemmelsene i aksjelovens §§ 1-5, og 1-3 til grunn.

Kjøper må i skjøte signere på at erverv ikke er i strid med regelverket. Kartverket kan nekte tinglysingen dersom de finner at ervervet, på tross av

egenerklæring som sier det motsatte, er i strid med regelverket. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Dersom du, dine nærstående eller dine selskaper allerede har eierskap til seksjon(er) i sameiet, er det derfor viktig at du sjekker om nytt kjøp kommer inn under ovennevnte forbud før du gir bindende bud på eiendommen.

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
78 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

91 090 kr (Omkostninger totalt)

---

3 231 090 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

KVALITETSLEDENDE – VERDSATT

Boligbygg med flere boenheter

Kirkegata 51, 2609 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 146, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22757-1002 **Referansenummer:** SD9118

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Lars Granberg **Vår ref:** Lars Granberg

KVALITETSLEDENDE – VERDSATT

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 i10 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

Lars Granberg
Uavhengig Takstingeniør
lars.granberg@takstgruppen.as
972 84 131

TAKST GRUPPEN
KVALITETSLEDENDE – VERDSATT

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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET
Boligen er plassert i Lillehammer sentrum med tilgang til alle dets fasiliteter. Nærområdet består av boligbebyggelse, offentlig park og gågate/forretningsområdet. I umiddelbar nærhet er det dagligvarebutikker, forretninger, offentlig transport og et bredt servicetilbud. I tillegg byr nærområde på flotte tur- og rekreasjonsområder.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Flatt tak. Taktekking i folie/belegg. Utvendig beslag og takrennesystem i metall. Blokken er konstruert i betong med utforet fasade i treverk og fasadeplater. Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass. Ytterdør har brann/lydmotstand.

Balkong mot vest:
Fundamentert i bolig. Fundamentert av metall. Konstruksjoner og overflater i treverk, glass og metall. Balkongen er innglasset.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malt betong. Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malt betong. Malte plater. Belegg.

Etasjeskiller i betong. Formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Baderommet er et prefabrikkert baderomskabin. Fliser på gulv og vegger. Varme i gulvet. Dusjhjørnet med dusjvegger i glass, servant med innredning og speil. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Kjøkkenkum. Komfyrvakt.
Lekkasjestopper /lekkasjevarsler. Kjøkkenvifte med omluft.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjult vannrør i:
Plast.

Skjult avløpsrør i:
Plast.

Ventilasjon består av:
Balansert ventilasjon.

Oppvarming består av:
Strøm. Fjernvarme.

I hovedsak ved hjelp av:
Vannbåren varme. Varme i gulv.

El. anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles eiet tomt på 1101,4 m² som er relativt flat. Asfaltert 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

Lovlighet Gå til side

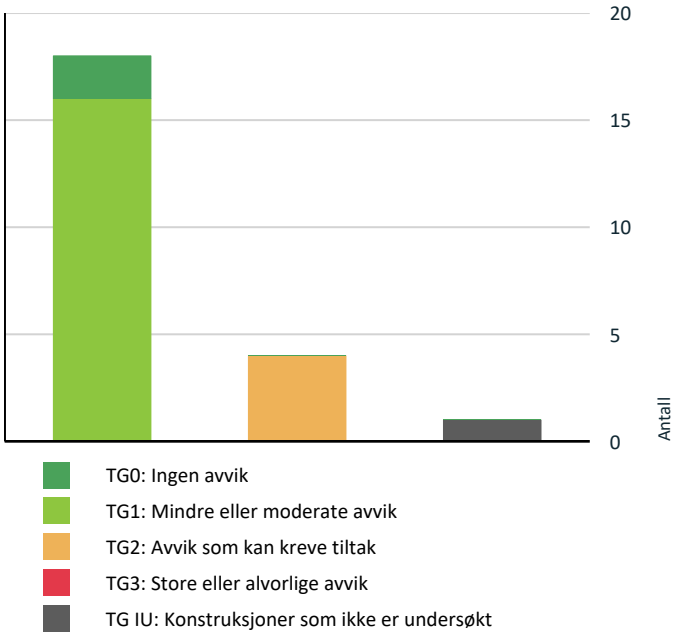
Boligbygg med flere boenheter

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

Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar
Dato for Igangsettelsesvedtak (ferdigattest).

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard og praktisk planløsning.
Oppvarming består av strøm.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, 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.
Det gjøres oppmerksom på at sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at sameiet sine vedtekter leses igjennom.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i betong. Utvendig trekledning. Fasadeplater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med 3-lags isolerglass, Ytterdør med brann-/lydmotstand.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong mot vest:
Fundamentert i bolig. Fundamentert av metall. Konstruksjoner og overflater i treverk, glass og metall.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie 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 sameiets styre og/eller generalforsamling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dette punktet tar for seg nødvendigheten av felles tilstandsrapport i sameiet. 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 iht. 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.

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være økte felleskostnader. Jeg anbefaler å ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malt betong. Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malt betong. Malte plater. Belegg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. 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. Uinnredet loft og kjeller er ikke målt for skjevhet, nedbøyning og høydeforskjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Baderommet er et prefabrikkert baderomskabin.
Fliser på gulv og vegg. Varme i gulv. Servant med underskap. Speil. Dusjhjørne med dusjvegger. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Tilluft i dør.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon. 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.

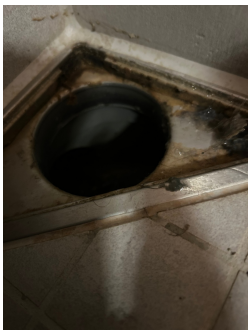
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Feilskudd av spiker på eiklist ved dørterskel (våtrom side). Her er det en åpning mellom list og terskel. I åpningen er det ikke synlig opptrekk av membran ved dørterskel. Det bør generelt sett ikke spikres gulvlist på våtrom ved terskel, der kan det være et tettesjikte. Her vil eventuell oppbrett av membran brytes. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende synlig oppbrett av membran ved dørterskel innebærer usikkerhet knyttet til om tettesjikte er ført tilstrekkelig opp og avsluttet på en vanntett måte i overgangen mellom våtrom og tilstøtende rom. Ved vannlekkasje øker dette risiko for skade til andre tilstøtende rom og konstruksjoner. For å redusere risiko og oppnå bedre fuktsikring må det undersøkes om tettesjikte er tilstrekkelig utført, hvis ikke bør det etableres oppbrett membran ved dørterskel. Eiklist på innsiden av våtrom bør ikke spikres til terskel, da dette vil bryte fuktsikring ved oppbrett membran.

Tilstandsrapport



Sluk i baderomskabin.



Feil skutt spiker. Ikke synlig membran ved terskel.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet generell.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.



Vifte er testet som beskrevet i NS3600.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert konstruksjon som på fagspråket kalles baderomskabin. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjestopper/lekkasjevarsler. Kjøkkenvifte med omluft.

Tilstandsrapport

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



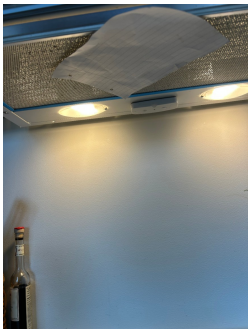
Lekkasjevarsler i kjøkkenbenken.

3. ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Synlige vannrør i:
Plast.

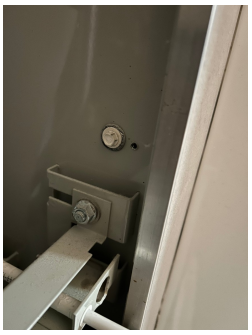
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utetthet i fordelerskap over veggmontert toalett. Det er observert feilskruing ved montering av skapet. Dette har medført et åpent hull. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for lokal utbedring. Hvis det oppstår lekkasje på rør i rør systemet vil dette hullet kunne forårsake fukt- og vannskader i konstruksjoner og andre nærliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Åpent hull.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Synlige avløpsrør i:
Plast.

På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon. 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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonspanelet varsler filterskifte. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring. Det anbefales å skifte filter i ventilasjonsanlegget. Konsekvensen av dette kan være redusert- ventilasjon og inneklima.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Fjernvarme.

I hovedsak ved hjelp av:
Vannbåren varme. Varme i gulv.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.
   2022

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Avdekket en ikke tilfredsstillende kapsling på stikkontakt i våtsone på bad.

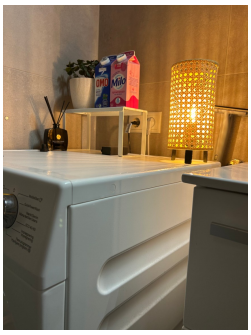
Generell kommentar

Deksel i våtsone på baderommet bør skiftes med et IP44 kapslet deksel. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap er lokalisert i gang.



Ikke kapsling på støpsel i våtsone.

TOMTEFORHOLD

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 1101,4 m² som er flat/skrånende. Asfaltert gårdsplass.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest på boligen og dette regnes som dokumentasjon på at kravene til radon er oppfylt på boliger bygget etter TEK10 eller senere. 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

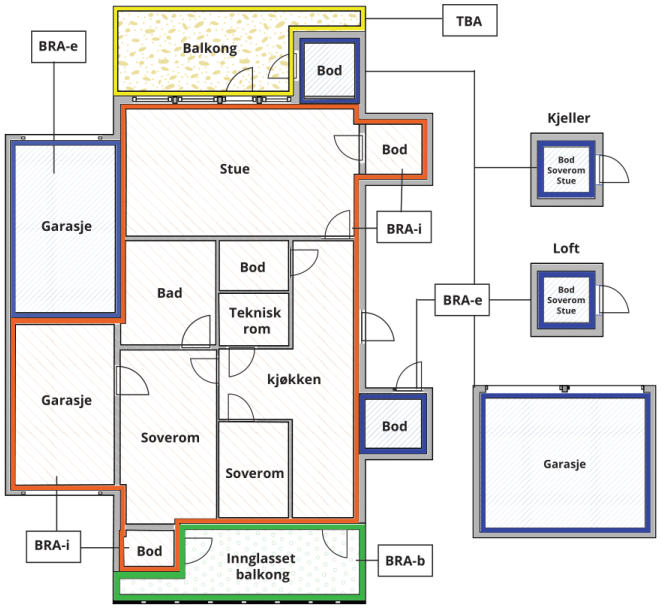
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	38		5	43	
Kjeller		3		3	
SUM	**38**	**3**	**5**		
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, kjøkken / stue, entré, soverom, omkledningsrom, innglasset balkong		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 3. etasje: Varierende, målt 2,20 - 2,60 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.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Innglasset balkong er medtatt i areal som bra-b.

Selgers opplysning:
Bod i kjeller på 3 m² følger leiligheten.
Rettighetene er ikke varig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Selgers opplysning:
Fremviste tegninger er de byggegodkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Lars Granberg	Takstingeniør
	Karla Fastbø	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	146	0	30	1101.4 m²	Statens Kartverk.	Eiet

Adresse
Kirkegata 51

Hjemmelshaver
Karla Fastbø

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

Boligselskap
Kuben Lillehammer
Eierseksjonssameie

Organisasjonsnr
929878949

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

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.

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)

Kommuneplan

Lillehammer by 2020-2023
Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder for eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.	21.04.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	11.08.2022		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	01.09.2020		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.	31.08.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	01.09.2020	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører.	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon (Flere mapper med ulik dato. Tidspunkt er når jeg mottok mappe).	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. fellesutgifter	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.09.2020		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring våtrom	21.11.2021		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon Radon (ferdigattest).	31.08.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, branncelle 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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•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.

•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, utskiftninger/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.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

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.

Egenerklæring

Kirkegata 51, 2609 LILLEHAMMER

07 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kirkegata 51	Kirkegata 51	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra august 2022 til august 2024.
I perioden august 2024 til d.d. har leiligheten vært leid ut.

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

Informasjon om selger

Selger

Bue, Haakon Arve Pedersen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har tidligere blitt observert skjeggkre i noen fellesområder. Behandlet av firma, og aldri oppdaget i egen leilighet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Haakon Arve Pedersen Bue	**2026-04-07**

Identification

Haakon Arve Pedersen Bue

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Haakon Arve Pedersen Bue	07/04-2026 10:52:44	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Boligopplysninger:

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie
Kirkegata 51
2609 LILLEHAMMER

Vår ref.: 2257/30
Type: Boligsameie
Eiere: Karla Fastbø

Fødselsdato eier: 01.02.2000

Organisasjonsnr: 929 878 949 **Seksjonsnr:** 30

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 349**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 385
Tilleggsytelser:	Bredbånd	349
Måler:	2257 Kamstrup avleser - Kaldtvann: Akonto kaldtvann (22573 - 30)	102
	2257 Kamstrup avleser - Varme: Akonto oppvarming (22571 - 30)	340
	2257 Kamstrup avleser - Varmtvann: Akonto varmtvann (22572 - 30)	173

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øyvind Horten
Adresse:	TOMTEGATA 10 A
Postnr/-sted:	2615 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 97713872
E-post:	cecilieleine@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	70
Annen formue:	1 267	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022		
Gårds/bruksnr:	200/146 - seksjon:30		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1101.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4497181

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.08.2022	Første innflytting:	15.08.2022	SSBnr:	H0309
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie	**Vår ref.:**	2257/30	**Fødselsdato eier:**	01.02.2000
Kirkegata 51	**Type:**	Boligsameie		
2609 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Karla Fastbø		

Organisasjonsnr: 929 878 949

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Telegrafen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Øyvind Horten

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marthine Berg Malmberg

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Roar Olsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 1 (3 seksjoner representert)

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at styrets honorar (kun styreleder) fastsettes til kr 50 000,-. Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres delvis i regnskapet for 2024 og delvis i regnskapet for 2025.

Det ble på årsmøte 2024 vedtatt at styreleders honorar skulle utbetales kvartalsvis. Dette ble av Usbl endret til månedlig, uten at dette medførte ekstra kostnader for sameiet kontra kvartalsvis utbetaling.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Kamera - Sak fra Oline Opsahl (SNR 4 Leil 211)

Innsendt sak:

Kamera ved inngangen evt også oppe da det åpenbart er folk som ødelegger både fellesareal og heis. Koster mye for oss som bor her å måtte betale da det ved stor sannsynlighet er folk som ikke bor her som kommer inn.

Styrets innstilling er å montere kamera i sameiets fellesareal.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å montere kamera i sameiet. Styret får fullmakt til å anskaffe og montere kamera etter behov.

5.2 Sak fra styret - Avregning fjernvarme

Det har siden innflytting i Kuben vært utfordringer med målere for forbruksvann (varmt og kaldt vann) og energi (oppvarming). Disse 3 målerne har i de fleste leiligheter hatt en eller flere feilmeldinger i kortere og lengre perioder. Basert på sammenligning med tilsvarende leiligheter i andre nyere sameier så har vi fått bekreftet at de målertall som er fysisk avlest på stedet ikke er korrekte, noe som tyder på at telleverket har stoppet i de perioder målerne har hatt feilmeldinger.

Etter en siste gjennomgang av rørlegger GK Rør så kan det nå endelig virke som at målerne i praksis fungerer og i skrivende stund er det kun feilmelding på 1 måler. Det vil likevel bli stilt krav til rørlegger og måler-leverandør frem til vi er helt sikre på at alt fungerer som det skal og at vi kan ha tillit til at målerne kan fjernavleses som tiltenkt. Først da kan vi gjennomføre en normal avregning. Når vi er i mål med dette så vil det bli sendt krav om kompensasjon for merkostnader sameiet har hatt i sakens anledning.

Da målerne ikke viser korrekte tall for perioden fra innflytting og frem til 31.12.2024, så er styrets forslag at det settes en strek over denne perioden og at det i praksis ikke foretas noen avregning. Styret får likevel fullmakt til å gjennomføre normal avregning for de seksjoner der vi kan være helt sikre på at vi har korrekte måleravlesninger. Styret får også fullmakt til å avregne svinn/differanse/forbruk fellesarealer/snøsmelt.

Fra og med 01.01.2025 så vil normal avregning bli foretatt, forutsatt at de sakkyndige involverte kan garantere at målertall stemmer. Første normale avregning vil i så fall skje i starten av 2026, basert på forbruket i 2025.

Ovennevnte vil være et avvik fra sameiets vedtekter, som sier at "Kostnader til fjernvarme faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje".

Forslag til vedtak fremmet under årsmøte: Forslag til vedtak på årsmøte er at det ikke foretas avregning av forbruksvann (varmt og kaldt) og oppvarming for perioden fra innflytting til 31.12.2024.

Vedtak:

Det ble foretatt opptelling av stemmebrøk.

Styrets forslag fikk 1029/2687.

Forslag fremmet på årsmøte fikk 508/2687.

Vedtatt ble følgende: *Forslag til vedtak på årsmøte er at det ikke foretas avregning av forbruksvann (varmt og kaldt) og oppvarming for perioden fra innflytting til 31.12.2024. Styret får fullmakt til å gjennomføre normal avregning for de seksjoner der vi kan være helt sikre på at vi har korrekte måleravlesninger. Styret får også fullmakt til å avregne svinn/differanse/forbruk fellesarealer/snøsmelt.*

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Øyvind Horten ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Roar Olsen og Cecilie Leine ble begge valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

Styremedlemmer Kristoffer Ringerud og Jørn Harald V. Granum ble begge valgt for 2 år i 2023 og er dermed på valg. Begge to er positive til å fortsette.

Vedtak:

Valgt ble: Kristoffer Ringerud for 2 år.

Valgt ble: Jørn Harald V. Granum for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Halvor K. Møllerløkken og Liv Gjestvang ble begge valgt for 1 år i 2024 og er dermed på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Halvor Løkken for 1 år.

Valgt ble: Halvor K. Møllerløkken for 1 år.

Protokoll for Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Horten (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Marthine Berg Malmberg (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Roar Olsen (sign.)	07.05.2025

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

V E D T E K T E R

for

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie
(org. nr. 929 878 949)

Utkast til vedtektene er satt opp i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret og vedtatt ved innsending av seksjoneringsbegjæring 07.06.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.08.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 43 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 200, bnr. 146 i Lillehammer kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- boder
- hc-parkering for næring
- garderobe for næring

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør, utvendige installasjoner, samt endring av den enkelte bruksenhet eller andre fellesarealer inne eller ute kreves forhåndssøkt og skal godkjennes av styret, herunder utvendige lamper på balkong, skjerming av balkonger, utskifting av vindu, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, øvrige bygningsmessige arbeider etc. Fargevalg og type skal også godkjennes av styret. Se også vedtektenes punkt 5-3.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Styret skal likevel bli informert skriftlig om skilting, skiltbruk og andre reklame/profileringsanordninger.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjon 1 skal ha enerett til å bruke fellesareal foran og på siden av næringslokalet til sin virksomhet, herunder til eksponering av varer, servering, oppsetting av salgsboder og lignende. Arealet er skravert på landskapsplanen (som vedlegg til vedtektene).

Takhagen som er fellesareal, og innvendig gårdsrom med grøntanlegg, skal kun brukes av boligseksjonene. (Seksjonsnummer 3 -45).

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, dog slik at en normal bruk av næringslokalet og areal tilknyttet lokalet ikke skal omfattes av en slik regulering.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering av biler og lignende kjøretøy

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsanlegget er organisert i en egen næringsseksjon, seksjon 2. Eier av næringsseksjonen har full rettslig råderett over eiendommen, dog slik at seksjonseierne har rett til leie av parkeringsplass i samsvar med bestemmelsene i vedtektene skal tinglyses, og følge seksjonen ved overdragelse.

(2) Seksjonseiere har fortrinnsrett til å leie et antall parkeringsplasser i samsvar med de retningslinjene som gjelder for parkering i Lillehammer Sentrum, dog ikke i større utstrekning enn tidspunkt for opprettelsen av sameiet.

(3) Parkeringsanlegget skal i tillegg kunne fungere som parkeringsanlegg for eksterne leietakere.

Leierett for parkering til kjøretøy organiseres gjennom egne leieavtaler mellom den enkelte seksjon og seksjon 2.

Den enkelte garasjeleier kan ikke overlate bruken av garasjeplassen til andre.

4-2 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ikke ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

5. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmeveksler, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) solskjerming og lignende

Seksjonseieren skal til enhver tid sørge for at våtrom er forsvarlig vedlikeholdt slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av utvendige sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også eventuelle sluk på terrasse, balkonger eller lignende som ligger til bruksenheten. Sameierne skal holde terrasser, balkonger ol. fritt for is, snø, blader osv.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg en sameiers innvendige ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden, herunder solavskjerming, utebelysning, terrassevarmere eller lignende, kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en sameier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal sameiermøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle sameieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader til Sameiets/Eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, og andre arealer sameier har enerett til å bruke eller som sameier har fått ansvar for å vedlikeholde.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller. Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor:

6.1.1 Felleskostnader som skal dekkes av Boligseksjonene

Kostnadene til drift, eierskap (herunder eiendomsskatt), og vedlikehold av bodene og arealene hvor bodene er, dekkes av de Boligseksjonene bodene hører til.

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som Boligseksjonene har enerett til å bruke dekkes av Boligseksjonene i fellesskap og fordeles etter Boligseksjonenes innbyrdes sameiebrøk. Kostnader til drift og anskaffelser knyttet til grøntanlegg, felles utemøbler, utsmykning og lignende, dekkes av boligseksjonene etter sameiebrøken.

Kostnader for anskaffelse og drift av sykkelparkering, tilknyttede anlegg og boder, herunder anlegg for lading/rengjøring/reparasjoner mv., dekkes av boligseksjonene som deltar i ordningen med likt beløp på hver.

Kostnader til rengjøring, drift og vedlikehold av inngangsparti til boligseksjonene og trappeløp skal fordeles etter sameiebrøken.

6.1.2 Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonene
Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som Næringsseksjon 1 har enerett til bruken av jmf. punkt 3.1., og derved vedlikeholdsansvar for, dekkes av Næringsseksjon I alene.

6.1.3 Felleskostnader for drift og vedlikehold av utvendige Fellesarealer
Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige Fellesarealer fordeles slik:

a) Fasader, herunder vinduer, dører, markiser, skilt og lignende, i 1. Etasje, dekkes av seksjon 1 for sin relative fasade.

b) Seksjon 2 (parkeringsseksjonen) skal dekke utvendig fasade og adkomst til sine arealer.

c) Øvrige Fasader herunder vinduer og dører, dekkes av boligseksjonene etter sameiebrøken.

d) Tak, takbeslag, nedløp, og lignende, dekkes av seksjonseierne etter sameiebrøken.

e) Uteareal i gårdsrom og takhagen dekkes i sin helhet av boligseksjonene.

f) Arealer rundt den bebygde eiendommen, herunder kjørearealer og gangarealer rundt eiendommen for øvrig, inngår i felles avtale med berørte naboer, og dekkes av seksjonene etter sameiebrøken.

6.1.4 Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap
Kostnadene til administrasjon, forretningsførsel og styrehonorar for Sameiet dekkes av Seksjonene i fellesskap med en lik del på hver seksjon.

Kostnadene til forsikring, evt. felles vaktmester/vakthold, ol., samt andre kostnader som gjelder Eiendommen i sin helhet, dekkes av Seksjonene i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken.

Kostnadene etter dette pkt. 6.1.4 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet.

6.1.5 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk
Kostnadsfordelingen etter pkt. 6.1.1 -6.1.4 gjelder ikke for følgende kostnader:

. (i) Alle kostnader til den enkelte seksjons forbruk som måles, belastes denne seksjonen. Herunder men ikke begrenset til; fjernvarme, forbruksvann, internett, TV. Kostnader til fjernvarme faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje.

. (ii) Kostnader til levering av fellesytelser der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene (f.eks. Boligseksjonene og oppvarming av fellesareal) kan måles. Dersom slike ytelser ikke kan måles, fordeles de etter nytten basert på arealet som betjenes.

. (iii) Kostnader til heis, adkomstkontroll, ringeanlegg, og lignende, dekkes av boligseksjonene etter sameiebrøken.

Kostnader som nevnt i (i), (ii), og (iii) fordeles mellom sameierne etter nytte og/eller forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Slike vedtak om avsetninger må få flertall blandt de som berøres av vedtaket.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 medlemmer, og 2 varamedlemmer. Ved seksjoneringen foreligger det en avtale mellom seksjonene om styrets sammensetning som er bindende for seksjonseierne og som vil bli tinglyst. Næringsseksjonene skal hver ha rett til å utpeke ett medlem, mens boligseksjonene utpeker 2 medlemmer. Styreleder skal være styrets 5. medlem, og velges av årsmøtet. Styreleder skal være ekstern og uavhengig av seksjonseierne. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Styreleders vederlag fastsettes på møtet hvor styreleder blir valgt.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter innkalles elektronisk. Styrets medlemmer har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid har oppdatert korrekt informasjon om e-postadresse.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap som representerer sameiet utad og tegner dets navn.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Enhver sameier har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid har oppdatert korrekt informasjon om e-postadresse.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forsikring
Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11. Forretningsfører og revisor
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør til ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

12. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



INNKALLING 2025

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00
Telegrafen

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Tid og sted: Tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Telegrafen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kamera - Sak fra Oline Opsahl (SNR 4 Leil 211)
- 5.2 Sak fra styret - Avregning fjernvarme

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at styrets honorar (kun styreleder) fastsettes til kr 50 000,-. Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres delvis i regnskapet for 2024 og delvis i regnskapet for 2025.

Det ble på årsmøte 2024 vedtatt at styreleders honorar skulle utbetales kvartalsvis. Dette ble av Usbl endret til månedlig, uten at dette medførte ekstra kostnader for sameiet kontra kvartalsvis utbetaling.

Forslag til vedtak: Styrehonorar kr 50 000,- godkjennes. Månedlig utbetaling opprettholdes.

5. Andre saker

5.1 Kamera - Sak fra Oline Opsahl (SNR 4 Leil 211)

Sak til årsmøte:

Kamera ved inngangen evt også oppe da det åpenbart er folk som ødelegger både fellesareal og heis. Koster mye for oss som bor her å måtte betale da det ved stor sannsynlighet er folk som ikke bor her som kommer inn.

Forslag til vedtak: Se innsendt forslag.

Styrets innstilling: Styret har innhentet forslag til løsning fra Lillehammer data. Foreslått løsning koster kr 559,- + mva pr kamera. I tillegg må det etableres et abonnement med sky-lagring som koster kr 739,- + mva pr år ved 2 stk kameraer eller kr 1 090,- + mva pr år ved 3 stk kameraer.

Datatilsynet sier følgende; "Dersom det skal monteres kameraovervåkning av fellesarealer i et sameie så må dette være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har 2/3 flertall blitt lagt til grunn som en grense".

5.2 Sak fra styret - Avregning fjernvarme

Det har siden innflytting i Kuben vært utfordringer med målere for forbruksvann (varmt og kaldt vann) og energi (oppvarming). Disse 3 målerne har i de fleste leiligheter hatt en eller flere feilmeldinger i kortere og lengre perioder. Basert på sammenligning med tilsvarende leiligheter i andre nyere sameier så har vi fått bekreftet at de målertall som er fysisk avlest på stedet ikke er korrekte, noe som tyder på at telleverket har stoppet i de perioder målerne har hatt feilmeldinger.

Etter en siste gjennomgang av rørlegger GK Rør så kan det nå endelig virke som at målerne i praksis fungerer og i skrivende stund er det kun feilmelding på 1 måler. Det vil likevel bli stilt krav til rørlegger og måler-leverandør frem til vi er helt sikre på at alt fungerer som det skal og at vi kan ha tillit til at målerne kan fjernavleses som tiltenkt. Først da kan vi gjennomføre en normal avregning. Når vi er i mål med dette så vil det bli sendt krav om kompensasjon for merkostnader sameiet har hatt i sakens anledning.

Da målerne ikke viser korrekte tall for perioden fra innflytting og frem til 31.12.2024, så er styrets forslag at det settes en strek over denne perioden og at det i praksis ikke foretas noen avregning. Styret får likevel fullmakt til å gjennomføre normal avregning for de seksjoner der vi kan være helt sikre på at vi har korrekte måleravlesninger. Styret får også fullmakt til å avregne svinn/differanse/forbruk fellesarealer/snøsmelt.

Fra og med 01.01.2025 så vil normal avregning bli foretatt, forutsatt at de sakkyndige involverte kan garantere at målertall stemmer. Første normale avregning vil i så fall skje i starten av 2026, basert på forbruket i 2025.

Ovennevnte vil være et avvik fra sameiets vedtekter, som sier at "Kostnader til fjernvarme faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje".

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak på årsmøte er at det ikke foretas avregning av forbruksvann (varmt og kaldt) og oppvarming for perioden fra innflytting til 31.12.2024. Styret får fullmakt til å gjennomføre normal avregning for de seksjoner der vi kan være helt sikre på at vi har korrekte måleravlesninger. Styret får også fullmakt til å avregne svinn/differanse/forbruk fellesarealer/snøsmelt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øyvind Horten (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem, Kristoffer Ringerud (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem, Roar Olsen (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem, Cecilie Leine (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem, Jørn Harald Villumstad Granum (valgt for 2 år i 2023)
Varamedlem, Liv Gjestvang (valgt for 1 år i 2024)
Varamedlem, Halvor Kristoffer Møllerløkken (valgt for 1 år i 2024)

6.1 Valg av leder

Styreleder Øyvind Horten ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Øyvind Horten fortsetter.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Roar Olsen og Cecilie Leine ble begge valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

Styremedlemmer Kristoffer Ringerud og Jørn Harald V. Granum ble begge valgt for 2 år i 2023 og er dermed på valg. Begge to er positive til å fortsette.

Forslag til vedtak: Kristoffer Ringerud og Jørn Harald V. Granum tar gjenvalg og velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Halvor K. Møllerløkken og Liv Gjestvang ble begge valgt for 1 år i 2024 og er dermed på valg.

Forslag til vedtak: Valg av varamedlemmer gjennomføres på årsmøte.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**-45 745**	**217 769**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	27 570	-263 514
B. Endring arbeidskapital	**27 570**	**-263 514**
C. Arbeidskapital	**-18 175**	**-45 745**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 264 527	863 948
Kortsiktiggjeld	-1 282 703	-909 692
C Arbeidskapital	**-18 175**	**-45 745**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Sameiet har midler på drift, men den negative arbeidskapitalen skyldes avregninger.
USBL er i dialog med styret og har hatt flere møter omhandlende dette, men foreløpig har ikke styret tatt stilling til hva de ønsker å gjøre.

Resultatregnskap 2024 Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	899 796	823 488	899 762	1 007 695
Sum leieinntekt		**899 796**	**823 488**	**899 762**	**1 007 695**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	24 127	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**24 127**	**0**	**0**
Sum inntekt		**899 796**	**847 615**	**899 762**	**1 007 695**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 750	3 701	6 345	7 050
Styrehonorar	3	83 333	26 250	45 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		75 493	75 649	120 000	45 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	87 858	172 981	131 000	133 000
Kommunale avgifter/renovasjon		0	175 221	40 000	100 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 200	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 149	24 347	6 500	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	178 048	228 191	166 000	172 000
Revisjonshonorar		0	6 066	6 500	6 800
Forretningsførerhonorar		85 410	81 034	85 500	88 800
Andre honorar	8	34 450	11 413	2 000	75 000
Kontorkostnad		38 701	54 495	13 500	15 000
TV/bredbånd		163 326	153 660	130 000	165 000
Forsikringer		106 828	95 382	107 000	115 000
Andre kostnader	9	5 129	1 708	2 700	8 000
Sum kostnad		**877 662**	**1 116 035**	**868 245**	**992 150**
Driftsresultat		**22 134**	**-268 420**	**31 517**	**15 545**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 435	5 696	0	0
Rentekostnad		0	790	0	0
Netto finansposter		**-5 435**	**-4 907**	**0**	**0**
Årsresultat		**27 570**	**-263 514**	**31 517**	**15 545**
Overført sameiekapital		27 570	-263 514	0	0
SUM OVERFØRINGER		**27 570**	**-263 514**	**0**	**0**

Balanse 2024 Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 057	3 407
Kostnader til avregning		1 039 854	610 301
Andre kortsiktige fordringer		2 349	3 387
Forskuddsbetalte kostnader		-25 910	49 794
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		245 178	197 059
Sum omløpsmidler		**1 264 527**	**863 948**
SUM EIENDELER		**1 264 527**	**863 948**

Balanse 2024 Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-18 175	-45 745
Sum opptjent egenkapital		**-18 175**	**-45 745**
Sum egenkapital	**10**	**-18 175**	**-45 745**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 349	2 041
Leverandørgjeld		93 828	170 951
Skyldig off. myndigheter		3 673	0
A konto til avregning		1 131 236	663 920
Annen kortsiktig gjeld		51 616	72 781
Sum kortsiktig gjeld		**1 282 703**	**909 692**
Sum gjeld		**1 282 703**	**909 692**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 264 527**	**863 948**

Sted:_____ Dato:_____

Øyvind Horten Styreleder	Jørn Harald V illumstad Granum Styremedlem	Cecilie Leine Styremedlem
Kristoffer Ringerud Styremedlem	Roar Olsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner varme, varmtvann og kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	702 048	627 636
3601 Innbetalte fellesutgifter	17 664	15 768
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	180 084	180 084
Sum	**899 796**	**823 488**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	0	523
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	0	523
3999 Andre inntekter	0	23 082
Sum	**0**	**24 127**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 750	3 701
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	83 333	26 250
Sum	**95 083**	**29 951**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	24 844	7 350
6341 Brannalarm	984	5 388
6360 Annet renhold	3 410	1 750
6361 Fast renhold	71 250	71 025
6362 Skadedyrutryddelse	12 000	0
6364 Matteleie	0	2 030
6391 Snømåking/strøing/feiing	-28 229	74 802
6392 Containerleie/tømming	0	10 637
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 599	0
Sum	**87 858**	**172 981**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	5 369
6540 Inventar	1 080	18 015
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	69	963
Sum	**1 149**	**24 347**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	28 477	0
6602 Vedlikehold VVS	4 570	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	58 274
6611 Vedlikehold heiser	45 236	85 944
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	17 770	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	63 469	2 495
6648 Vedlikehold dører og porter	3 874	7 728
6663 Vedlikehold ventilasjon	14 654	73 750
Sum	**178 048**	**228 191**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	34 450	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	11 413
Sum	**34 450**	**11 413**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 197	1 046
7773 Omkostninger innkreving	2 324	662
7790 Andre kostnader	1 608	0
Sum	**5 129**	**1 708**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-45 745	27 570	-18 175
Sum opptjent egenkapital	**-45 745**	**27 570**	**-18 175**
Sum egenkapital	**-45 745**	**27 570**	**-18 175**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Resultat og balanse med noter for Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Styreleder	Øyvind Horten (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Jørn Harald Villumstad Granum (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Roar Olsen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Kristoffer Ringerud (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Cecilie Leine (sign.)	26.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: I2QYV-KGDO6-BLGVD-ADOUD-O3CAG-M3WPL

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I2QYV-KGDO6-BLGVD-ADOUD-O3CAG-M3WPL

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 11:29:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I2QYV-KGDO6-BLGVD-ADOUD-O3CAG-M3WPL

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øyvind Horten
Styremedlem, Kristoffer Ringerud
Styremedlem, Roar Olsen
Styremedlem, Cecilie Leine
Styremedlem, Jørn Harald Villumstad Granum
Varamedlem, Liv Gjestvang
Varamedlem, Halvor Kristoffer Møllerløkken

Styret i Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 929878949

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie består av 43 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4497181. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kuben Lillehammer Eierseksjonssameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 06.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 200, Bruksnummer 146, Seksjonsnummer 30 i 3405 LILLEHAMMER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.04.2026 kl. 14.36
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.04.2026 kl. 14.34

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/944420-1/200 26.08.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 990 000
Omsetningstype: Fritt salg
FASTBØ KARLA
FØDT: 01.02.2000

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1871/990014-1/17 14.11.1871 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedr. vedlikehold av port med bnr. 45
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 146

1958/448-2/17 14.02.1958 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Rettighetshaver: Arnt Falkenberg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 146

1999/504-1/17 20.01.1999 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0

SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 138 FNR: 0
SNR: 14
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 146

2006/2773-1/17 28.03.2006 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 1462
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 1699
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3405 GNR: 200 BNR: 146

2022/944438-1/200 26.08.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 990 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530

GRUNNDATA

2022/899971-1/200 16.08.2022 21:00 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 34/2687

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 07.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 146 **Seksjonsnr.:** 30
Adresse: Kirkegata 51, 2609 LILLEHAMMER
Referanse: Kirkegata 51, 2609 LILLEHAMMER

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

PLANBESTEMMELSER

for detaljregulering

KVARTAL 71B NORD

LILLEHAMMER KOMMUNE

(gbnr 200/138 m.fl.)

Plan ID:
2014P190E04

Dato:
10.03.16
Sist revidert:
10.03.16
Godkjent dato:
28.04.16

Generelle planbestemmelser i reguleringsplan for sentrum, vedtatt 24.03.2010, gjelder videre for Kvartal 71B Nord, i tillegg gjelder følgende reviderte/nye bestemmelser (..N=Nord):

§ 41.N KVARTAL 71B NORD

Kvartalet er avgrenset av Kirkegata, Grønstads gate, Jernbanegata og grenser inntil området FKB4, som ikke er del av planområdet. Bestemmelsene (§41.1 – §41.6) fra gjeldende reguleringsplan (vedtatt 24.03.2010) er opphevet.

§ 41.1.N Tetthet (uendret ift. gjeldende reg.plan, bare ev. nye formålsnavn)

Bebygd areal, BYA, for hver eiendom (netto tomt), angitt i maks. %BYA:

- I områdene BFB1 - BFB5: Maks. 100 %
  (Jf. de generelle bestemmelsene om tetthet, som viser til andre begrensende hensyn.)
- I området BBB: Maks. 60 %

§ 41.2.N Gesimshøyder

- I området BBB: Maks. 10,5 m
- I området BFB1 mot Grønstads gate (*): Maks. 10,5 m
- I området BFB2: Maks. 7,5 m
- I områdene BFB3 og BFB4 mot Jernbanegata og Kirkegata (*): Maks. 10,5 m
- I området BFB5 mot Kirkegata (*): Maks. 14,5 m
- I området BFK: Maks. 1,5 m
- I resten av kvartalet: Maks. 14,5 m

(*) Se de generelle bestemmelsene om høyder i § 13.2.4 og § 13.2.5 når det gjelder overgangen mellom høyder mot disse gatestrekningene og høyder i resten av kvartalet.

§ 41.3.N Mønehøyder

- I området BFB1	Maks. 13,5 m
- I området BFB2:	Maks. 11,5 m
- I området BFB4:	Maks. 16,5 m
- I området BFB5:	Maks. 18,5 m
- I området BFB3, og resten av kvartalet:	Maks. 14,5 m

§ 41.4.N Takform

- I området BFB2:	Nybygg og påbygg innenfor hensynssone skal ha skråtak mot Jernbanegata.
- I resten av kvartalet:	Det stilles ikke krav til takform.

§ 41.5.N Bruk av det felles grønt- og parkeringsområdet i kvartalet

Området BFK er regulert for butikkutvidelse.

Det kan anlegges parkeringplasser på takflaten.

Uteoppholdsområdene BUT 1, BUT2, BUT3 er regulert til felles uteopphold. BUT1 eies, vedlikeholdes og brukes felles av eiere i områdene BFB4 og BFB5, og er allment tilgjengelig. Under uteoppholdsarealet i området BUT1 er parkeringsanlegg tillatt.

BUT2 eies kommunalt. Det vedlikeholdes av alle eiere i planområdet. Området er tilgjengelig for allmenn bruk. BUT3 eies, vedlikeholdes og brukes felles av alle eiere i området BBB.

Garasjer i området SPA eies, vedlikeholdes og brukes felles av eiere i området BBB.

Gatetunet SGT eies kommunalt og vedlikeholdes og brukes felles av alle eiere i planområdet. Gatetunet er allment tilgjengelig. Gående og syklende har prioritet foran kjøretøy. Sikker ferdsel for gående og syklende mellom SG (trapper) og SF (fortau i Kirkegata) skal sikres ved tydelig markering i gatebelegg.

§ 41.6.N Atkomster til parkeringsanlegg

Gatetun sikrer atkomst til eventuelt fremtidig underjordisk parkeringsanlegg under Stortorget. Planens hensikt er å hindre at mulighetene for et parkeringsanlegg blir ødelagt. Gjennomføring kan først skje i forbindelse med konkret planlegging av gatesystemet i området. Det vil ha betydning om Kirkegata fortsatt skal ha forbindelse med Brofoss gate ved Kulturhuset Banken.

§ 41.7.N Universell utforming

Utearealer og bolig- og næringsarealer skal utformes universelt i tråd med tekniske forskrifter (TEK10), og de til en hver tid gjeldende forskrifter om universell utforming (jf. gjeldende reguleringsplan for sentrum, generelle bestemmelser §8 (vedtatt 2010) og kommuneplan, §1.9.). Andel boliger med universell utforminger skal være minimum 50% (jf. gjeldende reguleringsplan for sentrum).

§ 41.8.N Fjernvarme

Anlegg for oppvarming skal tilkobles eksisterende fjernvarmenett.

§ 41.9.N Støy

Krav til innendørs og utendørs støynivå skal være oppfylt iht. retningslinjer for behandling av støy, jf. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

Hensynssoner for rød støysone er vist på plankart med sone H210_1 og hensynssone for gul støysone er vist med sone H220_1. Alle boligenheter med fasade ut mot rød eller gul støysone skal ha balansert ventilasjon. Alle boligenheter med fasade ut mot rød eller gul støysone skal være gjennomgående og sikret en stille side med høyst L_{den} = 55 dB utenfor fasaden.

Støydempende virkning av yttervegger mot gaten skal sikres ved bruk av tilpasset utforming av vinduer og mekanisk ventilasjon, utvendig solavskjerming, eventuelt kjøleanlegg, samt innglassing av balkonger.

§ 41.10.N Parkering

Krav til antall og utforming av parkeringsplasser er fastsatt i gjeldende reguleringsplan for sentrum (vedtatt 2010) generelle bestemmelser § 10 og kommuneplan §1.11.
Avvikende fra gjeldende planer er krav til parkeringsplasser satt til:

Leiligheter med 1 rom:	0,3 plass pr. leilighet
Leiligheter med 2 rom:	0,5 plass pr. leilighet
Leiligheter med 3 eller flere rom:	1,0 plass pr. leilighet

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringplass per leilighet og per 100 m^2 næringsareal. Sykkelparkeringens form og plassering skal være attraktivt lokalisert, invitere til bruk og fortrinnsvis plasseres under tak (i p-hus eller under lett-tak på terreng).

§ 41.11.N BFB1

Overbygg (over regulert område for fortau) ved hjørnet Jernbanegata/Grønstads gate er tillatt som vist i plankart, inntil eiendomsgrensegrense (rett vinkel), i alle etasjer unntatt 1.etasje.

§ 41.12.N Rekkefølgebestemmelser

Felles utearealer (BUT1, BUT2, SGT) skal ferdigstilles innen bebyggelsen tas i bruk, eller så snart som praktisk mulig dersom innflytting skjer i vinterhalvåret. (jf. generelle planbestemmelser (§ 12) i reguleringsplan for Lillehammer sentrum (2010)). BUT2 og SGT skal være ferdigstilt før bebyggelsen i området BFK tas i bruk. BUT1 skal være ferdigstilt før bebyggelsen i området BFB4 og BFB5 tas i bruk.

§ 41.13.N Hensynssoner

Bevaring av kulturmiljø, H570

Område BFB2, bygning og areal, er regulert til bevaring. Her gjelder § 4, Bevaring av kulturminner, i reguleringsplanen for Lillehammer sentrum.

Rød støysone, H210

Hensynssoner for gul støysone er avsatt i plankartet i tråd med støysonekart, datert 13.06.2015 av Berg Knudsen.

Gul Støysone, H220

Hensynssoner for gul støysone er avsatt i plankartet i tråd med støysonekart, datert 13.06.2015 av Berg Knudsen.

Lillehammer kommune
Adresse Serviceboks, 2626
Telefon

Utskriftsdato: 07.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3405 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 146 **Seksjonsnr.:** 30
Adresse: Kirkegata 51, 2609 LILLEHAMMER
Referanse: Kirkegata 51, 2609 LILLEHAMMER

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	2014P190E04 - Detaljreguleringsplan for Kvartal 71 B Nord
Reguleringsformål	Bolig/Forretning/Kontor

Kommentar
I Byplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til «Sentrumsformål - nåværende». Områdetype «Bygårdsbebyggelse». Hensynssoner: ? H410 krav vedrørende infrastruktur. ? H570_03 Bevaring kulturmiljø. ? H540_01 Hensyn grønnstruktur (liten del av eiendommen mot Kirkegata). Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «2014P190E04 - Detaljreguleringsplan for Kvartal 71 B Nord». Arealformål «Bolig/forretning/kontor». Feltnavn BFB5. Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato, framfor eldre reguleringsplan.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

LILLEHAMMER
KOMMUNE

LPO ARKITEKTER AS AVD LILLEHAMMER
Stortorget 1
2609 LILLEHAMMER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00240-20	Erik Ottvik	31.08.2023

Kirkegata 51 og 53, ferdigattest boligbygg - Kuben

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 200 / 146 / 0 / 0
Ansvarlig søker: LPO ARKITEKTER AS AVD LILLEHAMMER
TILTAKSHAVER: RINGERUD INVEST AS
Vurdert dispensasjon: Arealplaner 1.5.2 krav til sykkelparkering.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for følgende tiltak:

Arbeidets art:	Nybygg	
Bygningstype: Bygningsnummer:	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer 300853657	
Rammetillatelse: Igangsettingtillatelse 1: Igangsettingtillatelse 2:	20/6376-11 20/6376-16 20/6376-32	Dato: 18.02.2021 Dato: 25.02.2021 Dato: 13.10.2021
Dispensasjon fra planbestemmelse 1.5.2 krav til sykkelparkering med vilkår	BYGG-22/00240-4	Dato: 21.05.2022
Midlertidig brukstillatelse:	BYGG-22/00240-11	Dato: 11.08.2022

Signert gjennomføringsplan datert 18.10.2022 er mottatt fra ansvarlig søker 14.07.2023
Avfalls- og tjenesterapport er vedlagt søknad om ferdigattest.

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 med endringer.

Matrikkel nybygg:
Bygningsnummer: 300853657
Bygningstype: 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer
Vannforsyning: offentlig
Avløp: offentlig

Følgende bruksareal (BRA/BTA) for bygningen, er registrert i matrikkelen:

Etasje	BRA i Matrikkelen	BTA i Matrikkelen
U.etg. U01	Kommunikasjon: 28,9 m² Boder: 203,4 m² Vaskerom / disp: 31,8 m² Tekninsk: 99,2 m² Totalt: 363,2 m²	505 m²
1. etg. H01	Parkering inkl.trapp: 160 m² Næringsareal: 562,1 m² Bolig, inngang trapp/heis: 50,3 m² Totalt: 771,4 m² (Utvendig overbygd areal, parkering: 57 m²)	898,9 m²
2. etg. H02	Kommunikasjon: 78,6 m² Boenheter: 547,9 m² Totalt: 626,5	675,2 m²
3. etg. H03	Kommunikasjon: 73,7 m² Boenheter: 547,9 m² Totalt: 621,6 m²	685,2 m²
4.etg. H04	Kommunikasjon: 73,7 m² Boenheter: 488,6 m² Totalt: 562,3 m²	562,8 m²
5.etg H05	Kommunikasjon: 29 m² Boenheter: 362 m² Totalt: 391,0 m²	402,4 m²
6.etg H06	Kommunikasjon: 31,2 m² Takstue, felles: 18,5 m² Boenhet H0502: 43 m² Totalt: 92,7 m²	110,8 m²
	Totalt: 3428,7 m²	

Bruksenhets nummer		BRA (uten bod)	+Tilleggs areal / bod	SUM BRA	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasje-kode	Løpe-nr							
H02	01	26,3	2,5	28,8	1	X	1	1
H02	02	34,3	2,5	36,8	2	X	1	1
H02	03	49,5	2,5	52,0	2	X	1	1
H02	04	41,0	2,5	43,5	2	X	1	1
H02	05	83,6	5	88,6	3	X	2	2
H02	06	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H02	07	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H02	08	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H02	09	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H02	10	45,4	2,5	47,9	2	X	1	1
H02	11	27,7	2,5	30,2	1	X	1	1
H02	12	27,9	2,5	30,4	1	X	1	1
H02	13	27,7	2,5	30,2	1	X	1	1
H02	14	28,7	2,5	31,2	1	X	1	1
H03	01	26,3	2,5	28,8	1	X	1	1
H03	02	34,3	2,5	36,8	2	X	1	1
H03	03	49,5	2,5	52,0	2	X	1	1
H03	04	41,0	2,5	43,5	2	X	1	1
H03	05	83,6	5	88,6	3	X	2	2
H03	06	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H03	07	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H03	08	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H03	09	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H03	10	45,4	2,5	47,9	2	X	1	1
H03	11	27,7	2,5	30,2	1	X	1	1
H03	12	27,9	2,5	30,4	1	X	1	1
H03	13	27,9	2,5	30,4	1	X	1	1
H03	14	28,7	2,5	31,2	1	X	1	1
H04	01	28,6	2,5	31,1	1	X	1	1
H04	02	34,3	2,5	36,8	2	X	1	1
H04	03	49,5	2,5	52,0	2	X	1	1
H04	04	41,0	2,5	43,5	2	X	1	1
H04	05	83,6	5	88,6	3	X	2	2
H04	06	38,9	2,5	41,4	2	X	1	1
H04	07	49,5	2,5	52,0	2	X	1	1
H04	08	47,8	2,5	50,3	2	X	1	1
H04	09	27,7	2,5	30,2	1	X	1	1
H04	10	27,9	2,5	30,4	1	X	1	1
H04	11	27,9	2,5	30,4	1	X	1	1
H04	12	31,9	2,5	34,4	1	X	1	1
H05	01	160	5	165	4	X	2	2
H05	02	143	5	148,0	4	X	2	2
H05	03	102,4	5	107,4	4	X	2	2

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

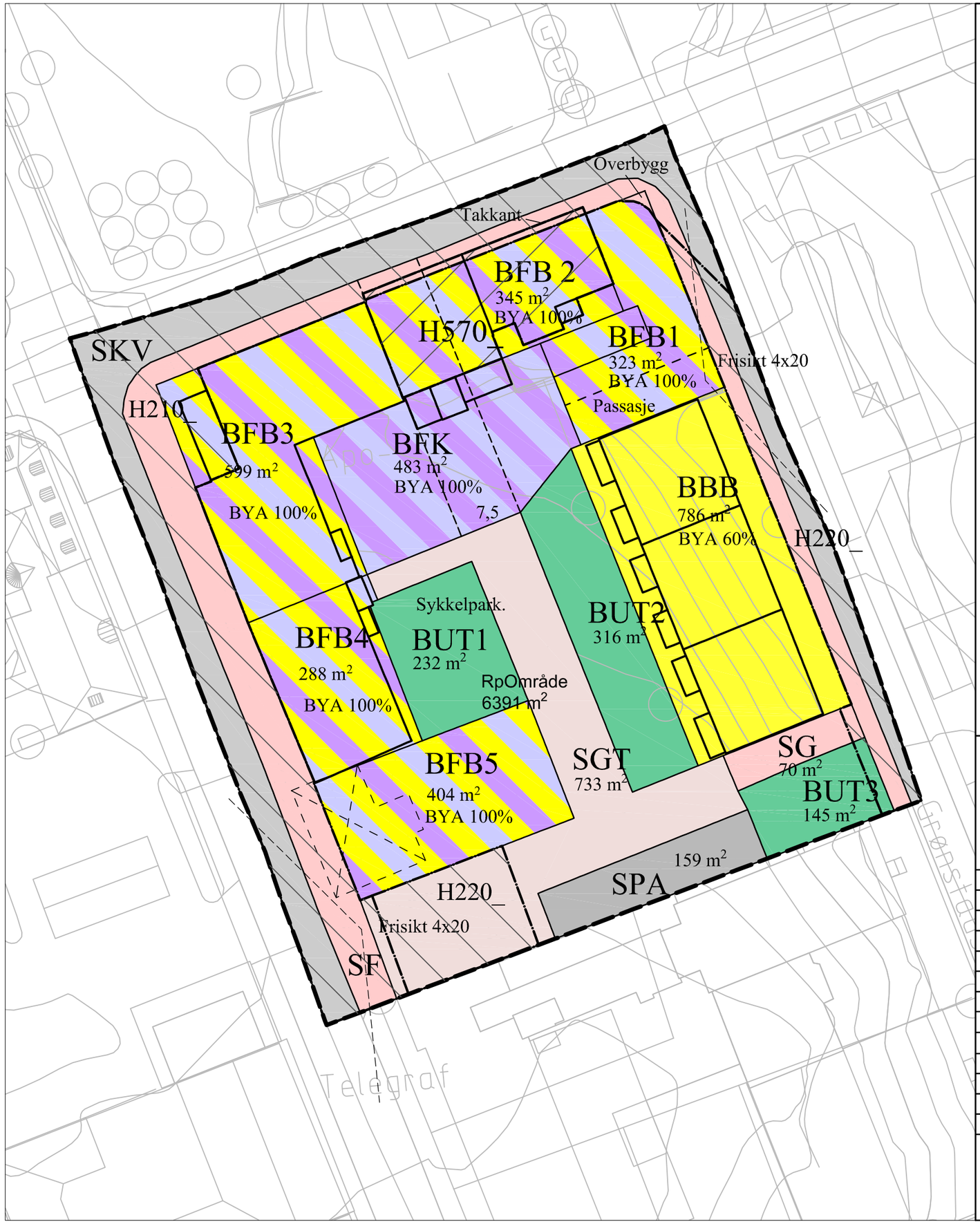
Med hilsen

Erik Ottvik
Saksbehandler

Espen Sandvig
Tjenesteområdeleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
RINGERUD INVEST AS



Tegnforklaring

Arealformål (PBL §12-5)

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor
- Uteoppholdsareal

a.2) Støysoner

- H210 Rød sone iht. T-1442
- H220 Gul sone iht. T-1442

c) Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring kulturmiljø

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Parkeringsanlegg (Garasjer)
- Fortau
- Gangveg med trapper
- Gatetun

Linjetyper, symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Grense for hensynssoner (støy og bevaring)

Basiskart i gråtoner

0 5 10 15 20 25

Målestokk: 1:500
(ved utskrift A3)

Basiskart er levert av Infoland. Kartgrunnlag: UTM-32 EUREF89. Ekvidistanse: 1m

Detaljreguleringsplan for

KVARTAL 71B NORD
LILLEHAMMER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.

2014P190E04

PlanID / www.geoweb.no/braplan

Arbeid med plankart	Saksnr.	Dato/sign
Utarbeidelse/innsending av plankart til kommunen:		14.09.2015
Revisjon av plankart: (støysoner, skrå vegg mellom BFK og BUT2)		10.03.2016 (siste rev.)
Saksbehandling i flg. PBL §27-1		
Kunngjøring av oppstartet planarbeid:		02.12.2014
1.gangs behandling i planutvalget:		08.10.2015
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:		22.10. - 02.12.2015
2.gangs behandling i planutvalget:		
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:		
3.gangs behandling i planutvalget:		
Godkjent i kommunestyret:		28.04.2016

Forslagsstiller/utbygger:
KIRKEGATA 55 AS

Arkitekt/Plankonsulent:
Anderssen + Fremming

Planarbeid med:
Planmaker.no

Vedtak/sign. kommunestyret:

Illustrasjonskart nr. 1
Bestemmelsesområde - Områdetyper

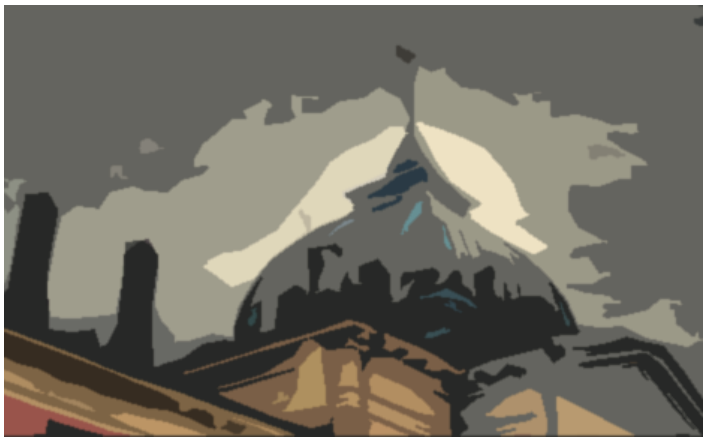
- Plangrense
- Bygårdsbebyggelse
- Småhusbebyggelse i kvartaler
- Småhusbebyggelse i felt
- Blokkbebyggelse
- Gårdstun
- Bygning

N

Dato: 30.01.20

0 0.25 0.5 1 km

LILLEHAMMER
KOMMUNE



KOMMUNDELPLAN
LILLEHAMMER BY - BYPLANEN
2020-2023 (2030)

BESTEMMELSER
RETNINGSLINJER

Datert 26.03.2020
Revidert etter vedtak i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 10.03.21

Innhold

VEILEDNING 3

1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 4

1.1 Forhold mellom byplanen og eldre planer (pbl. § 1-5) 4

1.2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1) 4

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2) 5

1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4) 5

1.5 Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5) 6

1.6 Felles uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5) 7

1.7 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9, nr. 5) 8

1.8 Krav til solinnfall for eksisterende uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5) 11

1.9 Universell utforming og tilgjengelighet (pbl. § 11-9, nr. 5) 11

1.10 Bærekraftige løsninger for bygglokalisering, energi og materialbruk (pbl. § 11-9, nr. 8) 11

1.11 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3) 13

1.12 Byggegrenser langs veg og jernbane (pbl. § 11-9 nr. 5) 13

1.13 Støy (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) 14

1.14 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) 14

1.15 Forurenset grunn og uønskede arter (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) 15

1.16 Overvannshåndtering (pbl. § 11-9, nr. 3, 6 og 8) 15

1.17 Vann og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3) 17

1.18 Vassdrag og vassdragsnære områder (pbl. § 11-9 nr. 3) 17

1.19 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6) 18

1.20 Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6) 19

1.21 Byggeskikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9 nr. 6) 19

1.22 Bevaring av kulturhistoriske bygninger, kulturmiljøer og kulturminner (pbl. § 11-9 nr. 7) 20

1.23 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5) 20

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL §§ 11-10 OG 11-11) 21

2.1 Boligbebyggelse (pbl. § 11-10) 21

2.2 Sentrumsformål (pbl. § 11-10) 22

2.3 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-10) 25

2.4 Forretning (pbl. § 11-10) 25

2.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10) 26

2.6 Grønnstruktur (pbl. § 11-10) 30

2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11) 30

3 BESTEMMELSESOMRÅDER PBL § 11-9 31

3.1 Områdetyper 31

3.2 Bevaring av bygninger og kulturmiljø 38
4 HENSYNSSONER (PBL § 11-8) 42
4.1 Sikringssone vannverk – hovedvannkilde (pbl. § 11-8 a – H110_03, H120_01, 02A, 02B) 42
4.2 Fremtidig vannkilde (pbl. § 11-8 a – H190_01) 43
4.3 Kraftverkstunnel (pbl. § 11-8 a – H190_03) 43
4.4 Støysoner (pbl. § 11-8 a – H230) 43
4.5 Skred (pbl. § 11-8 a – H310) 43
4.6 Flom – 20 m buffer (pbl. § 11-8a – H320_01) 43
4.7 Flom – Mjøsa/Lågen ved Strandtorget (pbl. § 11-8 a – H320_02) 44
4.8 Storulykke (pbl. § 11-8 a – H350) 44
4.9 Grunnforurensning (pbl. § 11-8 a – H390) 44
4.10 Konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (pbl. § 11-8 b – H410) 44
4.11 Grønnstruktur (pbl. § 11-8 c – H540_01-02) 45
4.12 Friluftsliv (pbl. § 11-8 c – H530) 46
4.13 Landskap (pbl. § 11-8 c – H550_01) 46
4.14 Kulturlandskap (pbl. § 11-8 c – H550_02) 46
4.15 Naturmiljø (pbl. § 11-8 c – H560_01-02) 46
4.16 Kulturminner (pbl. § 11-8 c – H570) 47
4.17 Kulturminner – båndlagt (§ 11-8 d – H730_01-04) 48
4.18 Naturvernområde – båndlagt (pbl. § 11-8 d – H720_01) 48
4.19 Bybane/gondol (pbl. § 11-8 d – H710) 48
4.20 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 e – H820_01-04) 49
5 VEDLEGG: SKILT OG REKLAME 53
6 VEDLEGG: ILLUSTRASJONSKART TIL BESTEMMELSESOMRÅDER 57
1. Bestemmelsesområde: Områdetyper 58
2. Bestemmelsesområde: Bygningsvern og kulturmiljøer 59
7 VEDLEGG: TEMAKART 60
1. Parkeringssoner 61
2. Byens profil 62
3. Kombinerte formål og handel 63
4. Gjennomføringssoner 64
5. Butikksentersone i S1 - Bysentrum 65
6. Overordna grønnstruktur 66
7. Byrom, leke- og aktivitetsplasser 67
8. Grunnforurensning 68
8 VEDLEGG: BESKRIVELSE AV KULTURMILJØER 69

Endringer og prinsippvedtak 84

VEILEDNING

Byplanen er i all hovedsak en fortettings- og byformingsplan på overordnet nivå. Gjeldende reguleringsplaner gjelder fortsatt der det ikke er direkte motstrid med denne planen. Ved motstrid overstyrer denne planen gjeldende arealformål og/eller bestemmelser i vedtatte reguleringsplaner.

Tillatt arealbruk framgår av arealformålet på rettskraftig plankart. I tillegg er det utarbeidet flere tematiske kart. Noen er rettskraftige, andre er veiledende. Disse er omtalt i planbeskrivelsen og finnes også som egne dokumenter. Til plankartet er det utarbeidet bestemmelser og retningslinjer som er å finne i dette dokumentet.

Planbestemmelser og retningslinjer består av 8 deler (4 hovedkapitler og 4 vedlegg):

Del 1: Generelle bestemmelser og retningslinjer
Del 2: Bestemmelser og retningslinjer til arealformål
Del 3: Bestemmelsesområder med tilhørende juridisk bindende illustrasjonskart (del 6)
Del 4: Hensynssoner
Del 5: Vedlegg Skilt og reklame
Del 6: Vedlegg Illustrasjonskart til bestemmelsesområder
Del 7: Vedlegg Temakart
Del 8: Vedlegg Beskrivelse av kulturmiljøer

Grovt kan man si at arealformål styrer arealbruken og bestemmelser styrer form og karakter. Bestemmelser og plankart er juridisk bindene. Retningslinjer er veiledende og skal legges til grunn.

Generelle bestemmelser gjelder uavhengig av arealformål. De arealspesifikke bestemmelser retter seg mot arealformålet avsatt i plankartet. I tillegg til arealformålet gjelder bestemmelsesområder og hensynssoner for arealbruken.

Områdetyper, bevaring av bygninger og kulturmiljøer er vist på plankartet som bestemmelsesområder. Bestemmelsesområdene omfatter hele Byplanens avgrensning. Kartillustrasjoner til bestemmelsesområder er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse, jf. kart- og planforskriften § 9 første ledd bokstav b.

Bestemmelsesområde områdetyper definerer bebyggelsesstruktur for bygårdsbebyggelse, småhusbebyggelse i kvartaler og felt, blokkbebyggelse og gårdstun. Det er bestemmelser til de ulike områdetypene. Bestemmelsesområde bevaring av bygninger og kulturmiljøer gjelder utvalgte bygninger og kulturmiljøer. Det er bestemmelser med hensynskrav til bygningsvern og kulturmiljøvern.

Kvalitetskrav for arkitektur og estetikk er knyttet til områdetypen der denne er vist på temakartet. Ellers er slike krav knyttet opp til formålet.

Hensynssoner angir spesielle hensyn som skal ivaretas ved tiltak og planer.

Gjennomføringssoner er vist på plankartet med hensynssoner (H820) og tilknyttet temakart. For disse sonene er det krav til felles planlegging, omforming og fornyelse gjennom områdeprogram og regulering. Kravene gjelder spesielt arealutnytting, utforming av bebyggelse, trafikkløsninger og overordna grønnstruktur.

1 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

1.1 Forhold mellom byplanen og eldre planer (pbl. § 1-5)

1.1.1 Ved motstrid gjelder Byplanen foran reguleringsplaner vedtatt før Byplanen.

Retningslinjer

a. *Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller har ulike bestemmelser om samme forhold.*
b. *Der den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid, og arealplanene supplerer hverandre.*
c. *Det er ikke motstrid når hovedformål i Byplanen og arealformål i reguleringsplanen har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette kan f.eks. være når reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veger eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.*
d. *Kartillustrasjoner til bestemmelsesområder er juridisk bindende.*
e. *Temakart til Byplanen har status som retningslinjer.*

1.2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

1.2.1 Det kreves reguleringsplan for søknadspliktige tiltak i alle områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg.

1.2.2 For større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn kreves reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1.

1.2.3 Uttak av mineralske råstoffer til kommersiell drift tillates ikke før området inngår i godkjent reguleringsplan.

1.2.4 Ved regulering av større utbygginger skal det foreligge digitale 3D modeller av prosjektet.

Retningslinjer

a. *Følgende er veiledende for hva som vurderes som større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn:*

    i. *Alle tiltak i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.*
    ii. *Tiltaket tilfredsstiller ikke krav til uteoppholdsareal og lekeplass.*
    iii. *Tiltaket medfører 4 eller flere nye boenheter.*
    iv. *Tiltaket medfører parkeringsutfordringer.*
    v. *Tiltaket fører til vesentlig endret eller utvidet arealbruk.*
    vi. *Tiltaket fører til vesentlig økt trafikk.*
    vii. *Tiltaket berører arealer som benyttes av barn og unge.*
    viii. *Tiltaket vanskeliggjør fremtidig og helhetlig utnyttelse/regulering.*
    ix. *Tiltaket berører kulturminner og/eller områder avsatt som bevaringsverdige kulturmiljøer.*

x. *Tiltaket fører til vesentlige inngrep i terreng, landskap, bekker, flomveger og overordna grønnstruktur.*
xi. *Tiltaket fører til vesentlige endringer i bygningsmiljø.*
xii. *Tiltaket utløser behov for tilrettelegging av sosial og teknisk infrastruktur.*
xiii. *Tiltaket skjer i et område som er utsatt for naturfare.*
xiv. *Tiltaket bidrar til økt naturfare.*
xv. *Eksisterende reguleringsplan er utdatert som styringsverktøy.*
xvi. *Tiltaket har ikke tilfredsstillende adkomst når det gjelder trafikksikkerhet, vegstandard og økt trafikkbelastning.*

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

1.3.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg må det påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.

1.3.2 Utbyggingsavtale skal sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur. Andre tiltak som er nødvendig for at området skal fungere hensiktsmessig skal vurderes.

1.3.3 Utbyggingsavtale forutsettes for større utbyggingsområder for bolig der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger, størrelse, utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene.

1.3.4 Behov for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av planarbeidet.

1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

1.4.1 Ved regulering skal det stilles nødvendige rekkefølgekrav.

1.4.2 Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er etablert eller sikret vil bli etablert:

a. Hensiktsmessig sammensetning av boligtyper, boformer og boligstørrelse.
b. Trafikksikker helårs skoleveg fra alle nye boenheter.
c. Trafikksikker atkomst mellom bolig og leke- og uteoppholdsarealer.
d. Opparbeidet atkomst-/kjøreveg, parkeringsarealer, eventuelt holdeplasser for kollektivtrafikk.
e. Bil- og sykkelparkering.
f. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak.
g. Vann og avløp.
h. Energiforsyning.
i. Håndtering av overvann.
j. Nødvendige sikkerhetstiltak mot naturfare.
k. Nødvendige tiltak mot støy.
l. Sikring av og kvalitetstiltak i overordna grønnstruktur og byrom.
m. Nødvendige tiltak for å opparbeide eller oppruste leke- og uteoppholdsarealer.
n. Vurdering av behov for kommunale boliger.
o. Mulighet for varelevering og renovasjon.

Retningslinjer

a. *Listen er ikke uttømmende. Andre rekkefølgekrav vurderes i hver enkelt sak.*

1.5 Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.5.1 Parkeringssonene fremkommer av *temakart nr. 1 Parkeringssoner, del 7.*

1.5.2 Parkeringskravene er følgende:

			Bil (min./min.-maks.)			Sykkel (min.)	
Type bygg		**Måles pr.**	**Sone 1**	**Sone 2**	**Sone 3**	**Sone 1 og 2**	**Sone 3**
Bolig	1-roms	Boenhet	0,3-0,5	0,5	0,5	1	1
	2-roms	Boenhet	0,5-0,7	0,7	1	2	2
	3-roms	Boenhet	0,7-1	1	2	2	2
	4-roms og større	Boenhet	0,7-1	1	2	3	3
Kontor		100 m^2 BRA	0	1,3-1,7	1,3-1,7	1,5	1
Forretning		100 m^2 BRA[1]	0	1,3-4	1,3-4	1	0,5

1.5.3 Ved utregning av antall parkeringsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Dette gjelder også ved maksimumskrav.

1.5.4 Parkeringsbestemmelsene kommer til anvendelse ved regulering og tiltak, herunder ny bebyggelse[2], hovedombygging og bruksendring.

1.5.5 Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområde eller gjennom frikjøp, dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

1.5.6 Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

1.5.7 Arealkrav per biloppstillingsplass er min. 15 m^2 for alle frittstående plasser, men for frittliggende småhusbebyggelse og carport/garasjer skal biloppstillingsplassene være min. 18 m^2. Arealbehovet i større parkeringsanlegg regnes ut etter dimensjoneringskrav i Statens vegvesen håndbok N100.

1.5.8 Institusjoner, hoteller, undervisningsanlegg, forsamlingslokale og andre bebyggelsestyper skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser, og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold. Veiledende normer er beskrevet i retningslinjene.

1.5.9 I felles parkeringsanlegg i sone 1 og sone 2 skal det tilrettelegges for lademuligheter for el-biler.

1.5.10 10 % av parkeringsplassene ved felles parkeringsanlegg skal anlegges som HC-plasser.

1.5.11 Det skal være trafikksikre, universelt utformede gangpassasjer fra parkeringen til hovedinngang.

1.5.12 For nye utbyggingsprosjekter i sone 1 og 2 skal parkering primært legges under bakken.

1.5.13 Sykkelplasser og HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.

1.5.14 I felles parkeringsanlegg for bolig skal det legges til rette for ladestasjoner for el-sykler.

1.5.15 Parkeringsplasser for virksomhetens tjenestebiler kommer i tillegg til parkeringskravet.

1.5.16 I boligprosjekter i sone 2 og 3, ved etablering av felles parkeringsanlegg, etableres en gjesteplass per fem boenheter i tillegg til øvrig parkeringskrav. I sone 1 dekker offentlig tilgjengelige parkeringsplasser behovet for gjesteplasser.

1.5.17 Utendørs parkeringsplasser skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.16.

[1] Areal som skal regnes med i BRA for forretning er for eksempel salgsflate, fellesareal, spiserom/kantine, lager og kontor for forretningsdrift.

[2] Ny bebyggelse vil si nybygg, tilbygg, påbygg og underbygg

Retningslinjer

a. Frikjøp kan benyttes i sone 1 og 2. Det bør dokumenteres offentlig tilgjengelig parkeringsmuligheter i nærområdet. Frikjøp bør normalt ikke aksepteres i sone 3, med mindre det foreligger konkrete planer om etablering av parkeringsanlegg i rimelig nærhet.

b. Ved vurdering av krav til parkering under bakken vektlegges følgende:

i. Prosjektets funksjon
ii. Prosjektets størrelse
iii. Fremtidig byutvikling

c. Veiledende normer for øvrige bebyggelsestyper, som ikke er nevnt i bestemmelsene, følger under. Her må endelig avklaring gjøres i den enkelte plan- eller byggesak. Tiltakshaver bør vurdere behov. I tillegg til veiledende parkeringskrav, bør det sikres nødvendig areal for «klem og kjør»-avsetting.

		Bil *Alle soner*	*Sykkel* *Alle soner*
	Enhet		
Hotell / overnatting	*Gjesterom*	*0,5*	*0,2*
Helse-/ omsorgsinstitusjoner	*Behandlingsplass*	*0,5*	*0,5*
Skole / barnehage	*Antall årsverk*	*0,5*	*1*
Idrettsanlegg	*Tilskuerplasser*	*0,2*	*0,5*
Forsamlingslokale (kino/teater mm)	*Plasser*	*0,1*	*0,5*
Bensinstasjon/ bilverksted	*Antall årsverk*	*0,5*	*0,2*
Industri/lager/produksjon	*100 m² BRA*	*0,4*	*0,2*

d. Det bør i reguleringsplan vurderes å stille krav til stativ og takoverbygg for sykkelparkeringsplasser.

1.6 Felles uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.6.1 Krav til felles uteoppholdsareal gjelder for alle nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ved ombygging/bruksendring som gir 5 eller flere nye boenheter.

1.6.2 Krav til størrelse på felles uteoppholdsareal er vist i tabellen under:

Type bolig	**Krav til størrelse**
Konsentrert småhusbebyggelse	20 m² pr. boenhet
Blokkbebyggelse	Boenhet nr. 1-20: 10 m² pr. boenhet Boenhet nr. 21-50: 8 m² pr. boenhet Boenhet nr. 50 og over: 5 m² pr. boenhet

1.6.3 Felles uteoppholdsareal skal framstå grønt.

1.6.4 Krav til felles uteoppholdsareal:

a. Plasseres i direkte tilknytning til boligprosjektet.
b. Uteoppholdsarealet skal ha trafikksikker adkomst.
c. Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.

d. Min. 50 % av minstekravet til felles uteoppholdsareal på tak skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
e. Arealet skal ikke være brattere enn 1:5.
f. Arealet skal ikke være smalere enn 5 m på det smaleste.
g. Uteoppholdsarealet skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder, i gul eller rød støysone.

1.6.5 Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal plasseres på bakkeplan/parkeringskjeller. Resten av felles uteoppholdsareal kan plasseres på tak.

1.6.6 Felles uteoppholdsareal, inkludert minst 1 adkomst, skal være universelt utformet.

1.6.7 Felles uteoppholdsareal skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.

1.6.8 Uteoppholdsarealer skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.16.

1.6.9 Det kreves illustrasjonsplan som viser beplantning og møblering.

Retningslinjer

a. Intensjonen med kvalitetskravene er å sikre felles møteplasser av god kvalitet ved tett bebyggelse.
b. Felles uteoppholdsarealer bør fremstå sammenhengende, og tilknyttes tilgrensende grønnstruktur der det er mulig. Det bør være en naturlig sammenheng mellom felles uteoppholdsarealer og lekeområder.
c. Alle nye reguleringsplaner bør inneholde dokumentasjon for lokaliseringsvalg
d. Jorddekke som skal tåle trær bør være min. 100 cm.
e. Ved nyplanting av vegetasjon bør vekster med mye pollenutslipp, giftige vekster og svartlistede arter unngås.
f. Felles uteoppholdsarealer prioriteres fremfor bilparkering ved motstrid.
g. Innenfor sentrumsformål og ved blokkbebyggelse bør det etableres en møblert møteplass ved felles inngangsparti.
h. Innenfor sentrumsformål kan det vurderes om offentlige arealer og byrom i tilknytning til eiendommen kan inngå som en del av felles uteoppholdsareal, dersom disse er av god kvalitet, jf. bestemmelse 1.6.4 b-g. Med tilknytning menes arealer innenfor rimelig avstand fra boligen, med trafikksikker atkomst.

1.7 Leke- og aktivitetsplasser (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.7.1 Generelle krav til alle leke- og aktivitetsplasser

1.7.1.1 Leke- og aktivitetsplasser skal ha trafikksikker gangadkomst.

1.7.1.2 Minst 50 % av hver leke- og aktivitetsplass skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.

1.7.1.3 Arealet skal ikke være brattere enn 1:5. Arealer brattere enn 1:5 kan tillates medregnet der dette gir en funksjon til lekeområdet, for eksempel som akebakke med tilstrekkelig tilgjengelig flatt areal i bunn.

1.7.1.4 Leke- og aktivitetsplasser skal, så langt det er mulig følge prinsipper om universell utforming. Minst ett apparat skal være funksjonsåpent og universelt tilgjengelig.

1.7.1.5 Leke- og aktivitetsplasser skal ikke ligge på forurenset grunn, i fareområder eller i gul eller rød støysone. Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009 eller nyere vedtatt veileder.

1.7.1.6 Leke- og aktivitetsplass på parkeringskjeller eller lignende skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold.

1.7.1.7 Leke- og aktivitetsplasser skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønnstruktur og/eller permeabelt dekke. Det vises til bestemmelse 1.16.

1.7.1.8 Leke- og aktivitetsplasser skal vises i planen med formål og/eller bestemmelser.

1.7.1.9 Det kreves illustrasjonsplan som viser lekefunksjoner, aktivitetssoner for ulike brukere, beplantning og møblering.

1.7.1.10 Ved avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser skal det gjennomføres kompenserende tiltak. Kompenserende tiltak skal gå frem av reguleringsbestemmelsene eller tiltaket.

1.7.2 Nærlekeplass

1.7.2.1 Krav til nærlekeplass gjelder for alle nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir 5 eller flere nye boenheter.

1.7.2.2 Det stilles følgende krav til nærlekeplass:

a. Minimum 10 m^2 nærlekeplass pr. boenhet.
b. Minimumsstørrelse på nærlekeplass er 200 m^2.
c. Maksimum størrelseskrav begrenses til 500 m^2.
d. Nærlekeplass plasseres maks. 50 m fra boenheter som betjenes av nærlekeplassen.
e. Det skal være trafikksikker atkomst mellom nærlekeplass og boliger den skal betjene.
f. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
g. Nærlekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekeapparater tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemuligheter for voksne.

1.7.3 Kvartalslekeplass

1.7.3.1 Krav til kvartalslekeplass gjelder for nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ved ombygging/bruksendring som gir 30 eller flere nye boenheter.

1.7.3.2 Det stilles følgende krav til kvartalslekeplass:

a. Minimumsstørrelse på kvartalslekeplass er 1500 m^2.
b. Kvartalslekeplassen skal betjene maks. 80 nye boenheter.
c. Kvartalslekeplassen skal lokaliseres i rimelig nærhet til eller innenfor eiendom eller plangrense.
d. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
e. Kvartalslekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekefunksjoner tilpasset barn i alderen 6-12 år, samt sittemuligheter for voksne.
f. Kvartalslekeplassen skal være allment tilgjengelig.

1.7.4 Aktivitets- og møteplass

1.7.4.1 Krav til aktivitets- og møteplass gjelder for nye reguleringsplaner, ved ny bebyggelse og ved ombygginger/ bruksendring som gir 200 eller flere nye boenheter.

1.7.4.2 Det stilles følgende krav til aktivitets- og møteplass:

a. Aktivitets- og møteplass skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
b. Aktivitets- og møteplass skal være allment tilgjengelig.
c. Minimumsstørrelse på aktivitets- og møteplass er 5000 m^2. Dette kan deles i to områder.
d. Aktivitets- og møteplass skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense, eller på nærmeste egnede område.
e. Arealet skal ikke være smalere enn 10 m på det smaleste.
f. Aktivitets- og møteplass skal opparbeides med min. 5 lekefunksjoner tilpasset barn i skolealder, et areal på minst 30 x 50 m for plasskrevende aktiviteter, samt sittemuligheter for voksne.

1.7.4.3 Ved krav om aktivitets- og møteplass frafaller krav om kvartalslekeplass.

<u>Retningslinjer</u>

a. Alle nye reguleringsplaner bør inneholde en begrunnelse for plassering av leke- og aktivitetsplasser.
b. Alle leke- og aktivitetsplasser bør plasseres med tanke på boligene den skal betjene, og ikke legges på restarealer i utkanten av området.
c. Gjennom reguleringsplan kan det vurderes avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser, dersom planen sikrer konkrete tiltak for å ivareta gode møteplasser for den aktuelle utbyggingen.
d. Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for leke- og aktivitetsplasser.
e. Nærlekeplass er lekeplass primært rettet mot barn under skolealder og opphold for foreldre. Eksempler på lekefunksjoner for nærlekeplasser er huske, klatrestativ, sklie, sandkasse.
f. Kvartalslekeplass er lekeplass primært rettet mot barn i barneskolealder og opphold for foreldre. Eksempler på lekefunksjoner for kvartalslekeplasser er klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, ballvegg/-binge, basketkurv.
g. Ved krav om kvartalslekeplass kan inntil 1 nærlekeplass inkluderes innenfor arealkravet til kvartalslekeplassen.
h. Aktivitets- og møteplass er primært rettet mot barn i skolealder, inkludert større barn, men også innby til aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
i. Eksempler på lekefunksjoner på aktivitets- og møteplasser er klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, ballvegg/-binge, basketkurv, hinderløype, sykkelløype.
j. Jorddekke som skal tåle trær bør være min. 100 cm.
k. Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntareal/parker.
l. Temakart nr. 7 gir oversikt over byrom, leke- og aktivitetsplasser. Intensjonen er å vise eksisterende plasser, samt hvor slike bør etableres. Temakartet skal legges til grunn ved tiltak og regulering.

1.8 Krav til solinnfall for eksisterende uteoppholdsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.8.1 Ny regulering/bebyggelse skal ikke i vesentlig grad forringe solforhold for eksisterende privat og felles uteoppholdsareal og/eller lekeplass. Det skal framlegges dokumentasjon som viser konsekvenser for solinnfall.

Retningslinjer

a. *Minst 50 % av eksisterende privat og felles uteoppholdsareal og lekeplass bør være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.*

1.9 Universell utforming og tilgjengelighet (pbl. § 11-9, nr. 5)

1.9.1 Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og uteområder.

1.9.2 Der det settes strengere krav til universell utforming enn byggteknisk forskrift krever, skal dette tas inn som egen bestemmelse i reguleringsplan.

1.9.3 Boliger skal, så langt det er mulig, planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, slik at boligen tilfredsstiller kravet til tilgjengelig boenhet.

1.9.4 Universelt utformede adkomster skal som hovedregel være hovedadkomst.

Retningslinjer

a. *For nye boenheter som ikke møter kravet til tilgjengelighet bør det vises hvordan boenheten på sikt kan bli tilgjengelig.*
b. *For eksisterende bygninger hvor det er dokumentert konflikt mellom bevaringshensyn og universell utforming kan kravene til universell utforming fravikes.*

1.10 Bærekraftige løsninger for bygglokalisering, energi og materialbruk (pbl. § 11-9, nr. 8)

1.10.1 Definisjoner

BÆREKRAFTIGE MATERIALER:

Med bærekraftige materialer menes materialer med lavt klimagassutslipp. Miljøsertifiserte materialer regnes også som bærekraftige materialer selv om de ikke nødvendigvis fører til lavere klimagassutslipp.

BÆREKRAFTIGE ENERGILØSNINGER:

Bærekraftige energiløsninger omfatter en helhetlig tankegang rundt valg av energiforsyning, hvor funksjoner/bygg samlokaliseres eller finner fellesløsninger med nærliggende bygg. Dette innebærer bruk av fornybar energi, lavt energiforbruk og/eller energieffektive løsninger som energiutveksling mellom bygg og funksjoner som kan gi aktiv bruk av overskuddsvarme.

BÆREKRAFTIGE OVERVANNSLØSNINGER: Med bærekraftige overvannsløsninger menes naturbasert overvannshåndtering, slik som våtmarker, naturlige og kunstige bekker og flomveger, grønne tak og vegger, åpne basseng mm.

BÆREKRAFTIGE VANN- OG AVLØPSLØSNINGER:

Med bærekraftige vann- og avløpsløsninger menes tekniske løsninger som gir lavest mulig miljøkonsekvenser. Dette dreier seg om; lave utslipp til vann, luft og jord, minst mulig forbruk av lagerressurser som fossile brensler, fosfor, kalium osv. og minst mulig forbruk av energi.

BÆREKRAFTIG LOKALISERING:

Bærekraftig lokalisering innebærer vurdering av tilgjengelighet og hvordan transporten til og fra området/bygget skjer. Klimavennlig lokalisering vil redusere både person- og varetransport. Plassering på tomt legger også premisser for energibruk.

KLIMAREGNSKAP:

Med klimaregnskap menes utslippsberegninger for bygge- og utviklingsprosjekter som skal bidra til klimavennlige valg. Klimaregnskapet skal vise samlede utslipp av klimagasser omregnet til CO_2-ekvivalenter som oppgis i tonn CO_2.

AKTIV BRUK AV TAK OG FASADER:

Med aktiv bruk av tak og fasader menes f. eks. solceller og solfangere til produksjon av energi og blå/grønne tak/grå tak[3].

1.10.2 I reguleringsplaner med mer enn 15 boenheter og enkeltbygg større enn 500 m^2 BRA skal bærekraftige løsninger, *jf. definisjoner i 1.10.1*, redegjøres for med hensyn til:

a. Materialvalg
b. Energiløsninger
c. Overvannsløsninger
d. Vann – og avløpsløsninger
e. Lokalisering.

Valg av løsninger skal begrunnes.

1.10.3 I byggesak med mer enn 15 boenheter og enkeltbygg større enn 500 m^2 BRA skal valg av bærekraftige løsninger, *jf. definisjoner i 1.10.1*, redegjøres for og begrunnes gjennom et klimaregnskap:

a. Materialvalg
b. Energiløsninger
c. Overvannsløsninger
d. Vann – og avløpsløsninger
e. Lokalisering.

1.10.4 Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser.

Retningslinjer

a. Klimaregnskapet bør sammenliknes med en referansesituasjon eller et referansebygg så langt dette er mulig.
b. Bruk av miljøklassifiseringsverktøy som BREEAM bør vurderes for alle nye bygg og rehabiliteringsprosjekter med BRA over 1000 m2.

[3] Med blå/grønne/grå tak menes takløsninger med vannfordrøyende egenskaper.

c. *Det skal etterstrebes å redusere klimautslipp fra nye materialer med 40 % sammenliknet med tilsvarende bygning. Bruk av tre som konstruktivt hovedmateriale vil redusere klimautslippene med minst 40 %.*
d. *Det bør vurderes å bygges i nullutslippsstandard.*
e. *Energiløsninger til kjøling, oppvarming og varmt vann bør løses på en mest mulig helhetlig og energieffektiv måte. Det bør spesielt vurderes energiutveksling mellom bygg til bolig og bygg til næring. Det bør settes av plass til eventuelle lokale energisentraler/tekniske installasjoner tilknyttet miljøvennlig energiforsyning eller gjenbruk i energiforsyning.*
f. *Lokal fornybar energiproduksjon bør utredes i prosjekter med over 50 boenheter og i alle prosjekter med kombinert formål kontor/forretning/bolig.*
g. *Utenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg, jf. bestemmelse 4.10, bør alternative energiløsninger for fornybar energi utredes. Dette gjelder:*
    i. *ny bebyggelse med bruksareal (BRA) over 250 m^2.*
    i. *ombygginger med bruksareal (BRA) over 250 m^2.*
    ii. *nye boligprosjekter med flere enn 10 boenheter.*

1.11 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3)

1.11.1 For nye boenheter innenfor S1 kreves renovasjonsløsning som skal legges under bakkenivå eller som integrert del av bebyggelsen.

1.11.2 Framkommelighet for renovasjonskjøretøyer skal vises i regulerings- og byggesaken.

1.11.3 I reguleringsplaner skal det vises med formål og/eller bestemmelser hvordan renovasjon skal løses. Byggetiltak med 5 eller flere nye boenheter skal ha felles renovasjonsløsning under tak, fortrinnsvis integrert i bebyggelsen eller under bakken.

1.11.4 Frittliggende småhusbebyggelse er unntatt fra bestemmelse 1.11.3 om krav til felles renovasjonsløsning.

Retningslinjer

a. *Ved større utbygginger bør det legges til rette for felles renovasjonsløsninger.*
b. *Renovasjonsløsninger bør utformes estetisk slik at de inngår i området på en god måte, og er lett tilgjengelig for renovatør.*
c. *GLØR bør kontaktes tidlig i regulerings- eller byggeprosess.*

1.12 Byggegrenser langs veg og jernbane (pbl. § 11-9 nr. 5)

1.12.1 Byggegrense langs jernbane er 30 m fra spormidt. Der det er regulert byggegrense nærmere enn 30 m kreves det likevel tillatelse fra jernbanemyndigheten ved tiltak nærmere enn 30 m fra spormidt.

Retningslinjer

a. *Fravik fra byggegrense i reguleringsplan vurderes gjennom dispensasjonsbehandling i byggesaken.*
b. *Der byggegrenser ikke er spesifisert i reguleringsplan, gjelder følgende byggegrenser (fra vegmidt) langs veg, jf. temakart nr. 2 – Byggegrenser langs veg:*

FUNKSJONSKLASSE	HOLDNING	BYGGEGRENSE	GJELDER
A – Nasjonal veg	Meget streng holdning	50 m	E6 (delvis 100 m)
B – Regional hovedveg	Streng holdning	50 m	Fv250
C – Lokal hovedveg	Streng holdning	30 m	Fv213, Fv216, Fv253, Fv255, Fv2520, Fv2522, Fv2532, Fv2538, Fv2540
D – Lokal samleveg	Mindre streng holdning	20 m	Fv2520, Fv2522, Fv2524, Fv2526, Fv2528, Fv2532, Fv2536
E – Lokal adkomstveg	Lite streng holdning	15 m	Fv2518, Fv2524, Fv2526, Fv2528, Fv2530, Fv2536, Fv2534

c. *Byggegrensene som er vist i tabellen er i henhold til vegloven § 29. Ved fravik søkes det dispensasjon til aktuell vegmyndighet.*
d. *Kommunale retningslinjer for utforming av avkjørsel fra kommunal veg legges til grunn.*
e. *Ny bebyggelse bør i hovedsak knytte seg til nærmeste samleveg.*
f. *Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan redusert byggegrense vurderes for å oppnå gode fortettingsløsninger.*
g. *Når lokalisering av hovedtrafikkåre, kollektivfelt, gang- /sykkelløsning og støyskjerming ikke er avklart, bør byggegrensen ikke settes mindre enn 20 m i reguleringsplanen.*
h. *I sentrum og sentrumsnære områder, hvor hovedvekt av eksisterende bebyggelse ligger inntil fortau, kan byggelinjen settes i veggliv.*

1.13 Støy (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.13.1 Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven.

1.13.2 I rød støysone tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring til støyfølsomt bruksformål. Ved nødvendig sanering av eksisterende bygg tillates gjenoppbygging, dersom antall boenheter ikke økes.

1.13.3 Nye boenheter i rød støysone tillates innenfor sentrumsformålet S1, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

1.13.4 I gul støysone tillates arealfølsom bruk dersom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

Retningslinjer

a. *Det kan stilles krav til avbøtende tiltak ved støyende aktivitet, f.eks. ved anleggsvirksomhet eller ny støyende virksomhet.*

1.14 Luftkvalitet (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.14.1 Til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanleggingen skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven.

1.15 Forurenset grunn og uønskede arter (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1.15.1 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke fører til helse- og/eller miljøskade.

1.15.2 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at en forhindrer spredning av fremmede arter som i svartelista er plassert i risikokategori svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI).

1.15.3 Miljødirektoratets veileder for Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn TA-2553/2009 eller nyere vedtatt veileder skal benyttes for planlegging av undersøkelser og gjennomføring av tiltak.

1.15.4 Der det er forurenset grunn skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan for håndtering av forurenset masse.

1.16 Overvannshåndtering (pbl. § 11-9, nr. 3, 6 og 8)

1.16.1 Definisjoner

OVERVANN:
Overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann.

FLOMVEG:
Trasé som leder overvann til en resipient.

LOKAL OVERVANNSHÅNDTERING:
Eksempler på lokal overvannshåndtering er infiltrasjon, fordrøyning, grønne tak, blågrønne løsninger mm.

IVF-KURVE:
Ved flom- og overvannsberegninger skal ny IVF[4]-kurve for Lillehammer benyttes.

[4] IVF står for intensitet, varighet og frekvens. Ny IVF-kurve finnes på kommunens nettside.

1.16.2 Overvann skal håndteres lokalt, og naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

1.16.3 I alle nye reguleringsplaner skal det foreligge godkjent overvannsplan[5]. Denne skal inneholde redegjørelse for hvordan overvann skal håndteres. Det skal vurderes om overvann kan benyttes til bruks- og opplevelseselementer i uteområder.

1.16.4 Ved søknad om tiltak skal det konkretiseres hvordan overvann skal håndteres. Det er krav til overvannsplan ved større tiltak.

1.16.5 Når nye reguleringsplaner eller tiltak berører kartlagte/kjente flomveger eller lager nye flomveger skal konsekvenser av dette utredes. Der det er behov skal det avsettes og sikres areal for nye flomveger.

1.16.6 Utomhusplan skal, sammen med overvannsplan, vise hvordan disponering og drenering av overvann skal løses.

1.16.7 Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag. Kobling til kommunalt ledningsnett skal omsøkes.

1.16.8 Overvann skal ikke ledes til dreneringssystem for offentlig veg uten godkjenning fra vegeier.

1.16.9 Naturlige flomveger skal sikres og om nødvendig forbedres, slik at risikoen for overvannsflom reduseres.

1.16.10 Ved beregning av overvann skal min. 40 % klimafaktor eller siste anbefalte klimafaktor for Lillehammer fra Norsk Klimaservicesenter legges til grunn.

1.16.11 Taknedløp skal ikke føres til overvannsledning eller spillvannsledning.

Retningslinjer

a. *Overvannsplanen bør omhandle:*

   i. *Beregning av overvann fra tilgrensende områder og oppstrøms.*
   ii. *Håndtering og konsekvenser av overvann i og nedstrøms planområdet.*
   iii. *Utredning av aktuelle flomveger og mulig fordrøyning som bruk av gater/veger/P-plasser/grøntanlegg/overflatebassenger.*
   iv. *Minst 30 % av arealet i nye byggeområder bør ha grunn/dekke som er egnet til infiltrasjon.*
   v. *Utredning av alternative vannveger på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient (elv, bekk eller sjø) uten at skade oppstår.*
   vi. *Alternativ bruk av overvann til bruks- og opplevelseselementer i utearealer.*

b. *Kommunen kan:*

   i. *Stille krav til at konsekvenser for flom utredes av fagperson.*
   ii. *Etter særskilt søknad godkjenne påslipp av overvann til kommunens avløpsnett. Påslippets størrelse skal dokumenteres.*
   iii. *Kreve uavhengig kontroll av overvannsplan.*

c. *Kommunedelplan – hovedplan vann og avløp 2014-2018 eller nyere vedtatt plan legges til grunn.*

[5] Jf. kommunens veiledning for overvannsplan.

1.17 Vann og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3)

1.17.1 Reguleringsplaner skal vise vann- og avløpsløsninger, inkludert beregninger for merbelastning, økt vannforbruk og vurdering av hvilke vannreduserende tiltak planen legger til rette for.

1.17.2 Alle bygg skal sikres framføring av slokkevann og sprinkelvann.

1.17.3 Restvann fra minirenseanlegg skal etterpoleres i løsmasser, og ikke føres til vassdrag/overflateresipienter.

1.17.4 I områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates fremføring av vann- og avløpsledning. Konsekvenser for samfunn og miljø skal utredes.

Retningslinjer

a. Gjeldende hovedplan for vann og avløp legges til grunn.

b. I områder avsatt til andre formål enn bebyggelse og anlegg kan det tillates fremføring av vann- og avløpsledning. Det forutsettes at konsekvenser for samfunn og miljø er tilstrekkelig utredet og faglig samordnet.

1.18 Vassdrag og vassdragsnære områder (pbl. § 11-9 nr. 3)

1.18.1 Det er en generell byggeforbudssone langs vassdrag i uregulert område og for områder som omreguleres. Byggeforbudssonen er 100 meter langs Mjøsa og Lågen og 50 meter mot andre vassdrag. Det er unntak for eksisterende bebyggelse. Det tillates gjenoppbygging, utvidelse av eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse i tråd med underliggende formål, forutsatt at hensyn, jf. bestemmelse 1.18.2, er ivaretatt.

1.18.2 Ved tiltak i og ved vassdrag skal følgende ivaretas:

a. vassdragets økologiske funksjon
b. naturmangfold
c. friluftsinteresser
d. allmennhetens tilgang
e. landskap
f. vassdragets kapasitet for flomdemping/flomfordrøyning.
g. kulturminner

1.18.3 Langs vassdrag skal det være et minimum 6 m bredt vegetasjonsbelte til hver side, jf. vannressursloven § 11.

1.18.4 Vassdrag/bekker skal ikke lukkes.

1.18.5 Ved regulering og tiltak som berører lukkede vassdrag/bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.

1.18.6 Nye bygg på allerede lukkede vassdrag tillates ikke.

1.18.7 Tiltak som kan forringe fiskens leveområder eller fysisk begrense fiskens vandringer i fiskeførende vassdrag skal omsøkes og avklares med fylkeskommunen, jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Retningslinjer

a. *Langs vassdrag skal det tilstrebes å opprettholde et naturlig økologisk fungerende vegetasjonsbelte. Eksisterende vegetasjon som større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag bør i størst mulig grad bevares.*
b. *Tiltak i vassdrag bør ikke føre til at miljøtilstanden reduseres. Det generelle miljømålet for vassdrag er minst «god økologisk tilstand»[6].*
c. *I forbindelse med tiltak i vassdrag, herunder sjøer, bekker og elver skal arbeidene gjennomføres på en slik måte at erosjon og transport av slam og finstoff i vannstrengen begrenses mest mulig.*
d. *Bygge- og anleggstiltak i strandsonen til Mjøsa bør være i tråd med «Retningslinjer for planlegging i strandsonen – Det gode liv ved Mjøsa»[7].*
e. *Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag bør utføres i perioden 15. juni til 15. september (perioden da rogn ikke blir skadet).*

1.19 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.19.1 Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

1.19.2 Allmennhetens tilgang til grønnstruktur skal ivaretas.

1.19.3 Ved regulering og utbygging skal grønnstrukturens funksjon som økosystem ivaretas.

1.19.4 Ved regulering og utbygging skal tilgang til nærturområder, stier og løyper utredes - både for eksisterende og nye boliger.

Retningslinjer

a. *Hensynssone H 540_ 01-02 punkt 4.11 gir retningslinjer for den overordna grønnstrukturen og temakart nr. 6 – Grønnstruktur viser den overordna grønnstrukturen – byromsveven.*
b. *Bygninger bør ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra stier, løyper, tur- og gangveger som er åpne for allmenn ferdsel.*

[6] Vanndirektivet og vannforskriften forutsetter at vannforekomster skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Økologisk tilstand og kjemisk status er definert gjennom indikatorer og målbare parametere. Der hvor miljømålet ikke er tilfredsstilt må miljøforbedrende tiltak iverksettes. Der hvor miljømålet er tilfredsstilt må forebyggende tiltak for å hindre forringelse vurderes.

[7] Retningslinjer for planlegging i Mjøsas strandsone, «Det gode liv ved Mjøsa – med retningslinjer for planlegging i strandsona», sluttdokument fra prosjekt strandsone Mjøsa mai 2007- juni 2008.

1.20 Naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.20.1 Ved nye reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal det foretas en vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

1.20.2 Det skal tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av truete naturtyper og artsforekomster. Før det treffes beslutning om å gjøre inngrep i naturtypelokaliteter og artsforekomster skal konsekvensene klarlegges.

1.20.3 Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder og viktige trekkruter og funksjonsområder for alle viltarter.

1.20.4 Der det er mangelfulle registreringer av biologisk mangfold, skal det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak gjennomføres kartlegging og utredning mht. forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold.

1.20.5 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak skal det gjennomføres registrering av fremmede arter, og legges frem tiltak for å redusere risiko for spredning av fremmede arter som i svartelista er plassert i risikokategori svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI).

1.20.6 Tiltak som berører forekomster av prioriterte arter og/eller funksjonsområder for prioriterte arter skal vurderes i samsvar med forskrifter om prioriterte arter.

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

1.21 Byggeskikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.21.1 Ved regulering og tiltak skal det følge en redegjørelse for arkitektonisk kvalitet og tilpasning til landskap og byens profil som er definert og basert på følgende, *jf. temakart nr. 2 Byens profil:*

i. viktige siktlinjer fra byen til landskapet utenfor
ii. betydningsfulle enkeltbygninger
iii. byens silhuett og viktige landskapstrekk som høydedrag rundt byen, elvekorridorene, Lågen/Mjøsa og det omkringliggende kulturlandskapet.

Retningslinjer

a. *Ved regulering og tiltak kan det kreves redegjørelse med hensyn til estetikk og byggeskikk, skala, høyder, volum og struktur for bebyggelsen i forhold til landskap, topografi og fjernvirkning.*
b. *Redegjørelsen bør omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av arkitektonisk utforming:*

i. bygningens bruk og organisering av funksjoner.
ii. bygningsvolumets form og samspill til omkringliggende bebyggelse.
iii. tilpassing til landskap og fjernvirkning.
iv. naturkvaliteter og solforhold.
v. bygningenes forhold til omkringliggende gater, byrom og felles uteoppholdsareal.
vi. beskrivelse av og begrunnelse for materialbruk.
vii. bygningens tilknytning til eksisterende og mulig framtidig bystruktur.

c. *Kommunen kan kreve utfyllende illustrasjoner, 3D modellering, fotomontasje, oppriss e.l., for å synliggjøre konsekvenser av tiltaket.*

1.22 Bevaring av kulturhistoriske bygninger, kulturmiljøer og kulturminner (pbl. § 11-9 nr. 7)

1.22.1 Bebyggelse som kommunen ved skjønn definerer som bevaringsverdig i seg selv eller som del av kulturmiljø tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.

1.22.2 Kommunen avgjør hvorvidt nye elementer kan tillates tilføyet eller endret i kulturmiljøet.

Retningslinjer

a. *Ved søknad om riving av bevaringsverdig bygg etter brann eller vesentlig skade kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Eventuell tillatelse til riving gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad. Ved søknad om riving av bevaringsverdig bebyggelse kan kommunen vurdere å kreve gjenoppbygging av kopi. Det vil si bygget slik det sto mht. arkitektur og form, sentrale fasader og høyder.*
b. *Regional kulturminnemyndighet konsulteres ved behov.*
c. *Dersom det under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.*

1.23 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5)

1.23.1 Bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Lillehammer kommune.
Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlige rom.
Bestemmelsene i sin helhet framgår av vedlegg 1.

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL §§ 11-10 OG 11-11)

2.1 Boligbebyggelse (pbl. § 11-10)

2.1.1 Definisjoner

SMÅHUSBEBYGGELSE:
Frittliggende og konsentrert sammenbygd småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene angitt i PBL § 29-4.

FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE:
Består av eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger:
Enebolig defineres som frittliggende bygning beregnet på en husstand.

Tomannsbolig defineres som frittliggende bygning beregnet på to husstander med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Enebolig med utleiedel / sekundærleilighet er frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE:
Småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder og rekker, tre- og firemannsboliger (vertikalt eller horisontaldelt), med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde er innenfor høydene som er angitt i PBL § 29-4.

BLOKKBEBYGGELSE:
Bygning med fire eller flere boenheter med tre eller flere målbare plan.

2.1.2 Formålet omfatter nåværende og framtidig boligformål.

2.1.3 Bestemmelsesområde områdetyper med tilknyttet illustrasjonskart definerer bebyggelsesstruktur for bygårdsbebyggelse, småhusbebyggelse i kvartaler og felt, blokkbebyggelse og gårdstun. Det er egne bestemmelser til de ulike områdetypene, *jf. bestemmelse 3.1.*

2.1.4 Småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboer på eiendommen tillates. Det er en forutsetning at trafikksikkerhet er ivaretatt, og at det ikke fører til forurensing/støy eller er til sjenanse for nabolaget.

2.1.5 I alle reguleringsplaner som omfatter boligformål skal det dokumenteres hvordan tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas, *jf. retningslinje 4.11 og temakart 6*.

Retningslinjer

a. *Alle reguleringsplaner og større byggeprosjekter bør ha en variert sammensetning av boligtyper og -størrelser, og det bør sikres boliger i flere prisklasser. Formålet er varierte bomiljøer og lettere tilgang til det ordinære boligmarkedet for alle.*
b. *Alternative bygge- og boformer bør vurderes ved regulering og tiltak. Med alternative bygge- og boformer menes f.eks. bokollektiv, minihus, økogrend, bærekraftige boliger og boformer som bygger på «connected living»-prinsipper.*
c. *Det kan vurderes avvik fra tekniske forskrifter dersom det dokumenteres bærekraftige løsninger som er klart mer miljøvennlige/samfunnsnyttige enn de byggetekniske kravene.*

2.1.6 Bestemmelser for fremtidig boligbebyggelse:

2.1.6.1 Til område avsatt til fremtidig boligbebyggelse stilles følgende områdevise krav:

OMRÅDE B16 – HØSTMÆLINGEN ØKOTUN

• Det kreves felles reguleringsplan for området.
• Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
• Følgende krav stilles til reguleringsplan:
  ○ Det skal reguleres til spesialområde «Økotun».
  ○ Det skal stilles særlige krav til prosess og miljøoppfølgingsprogram.
  ○ Ordinær boligutbygging tillates ikke.
  ○ Konsekvenser av økt trafikk for myke trafikanter fra Fredrik Colletts veg til planområdet skal vurderes og ev. nødvendige tiltak for trafikksikkerheten for myke trafikanter skal kreves gjennom rekkefølgekrav. Behov for eget areal for fotgjengere skal vurderes.
• Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  ○ Leke- og aktivitetsplasser, jf. bestemmelse 1.7.

OMRÅDE MOSVEEN (FB1)

• Det kreves reguleringsplan for området.
• Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.
• Næringsformål med innadrettet virksomhet som lager i deler av bygningsmassen tillates dersom dette kan tilpasses boligformålet.
• Grønnstruktur med tilgang til strandområde og gjennomgående gang- og sykkelveg nord- sør skal sikres.
• Følgende krav stilles til utredninger i reguleringsplan:
  ○ Alternative og nye botilbud, herunder alternative bygge- og boformer, muligheter for connected living og sosialt bærekraftige bomiljøer.
• Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:
  ○ Leke- og aktivitetsplasser, jf. bestemmelse 1.7.
  ○ Opparbeidelse av gang- og sykkelveg
  ○ Andre rekkefølgekrav er veiledende og framgår av bestemmelse 1.4.

2.2 Sentrumsformål (pbl. § 11-10)

2.2.1 Område S1 – Bysentrum

2.2.1.1 Formålet tillater alle formål, unntatt areal- og transportkrevende handel*, jf. bestemmelse 2.4.2.*

2.2.1.2 Formålet omfattes av bestemmelsesområde områdetype bygårdsbebyggelse, *jf. bestemmelse 3.1.6.*

2.2.1.3 Formålet omfattes av gjennomføringssone H820 #1 Kirkegata/Skysstasjonen/Lurhaugen-Mesnadalen, *jf. bestemmelse 4.20.2.*

2.2.1.4 Formålet omfattes av en butikksentersone slik det er regulert i reguleringsplanen for Lillehammer sentrum. Butikksentersonen vises i *temakart nr. 5 Butikksentersone, del 7.*

2.2.1.5 Utenfor butikksentersonen tillates handel slik:

a. Enkeltforretninger mindre enn eller lik 1500 m^2 BRA
b. Kjøpesentre mindre eller lik 3000 m^2 BRA.

2.2.1.6 Utformings- og funksjonskrav:

a. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
b. Mot sentrale gater og byrom skal det være publikumsrettet virksomhet og aktive fasader på gateplan. Virksomheter skal ha inngang fra gateplan.

c. Bygg med boliger skal ha egen adkomst fra terreng, og inngangspartier skal visuelt markeres i fasade med plassopparbeidelse.
d. Ny bebyggelse skal skape variasjon i gateløpet og bidra til attraktive byrom.
e. Gater som er sikt-akser mot viktige landskapselementer skal holdes åpne og fri for sikthindrende møblering og installasjoner.
f. Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.
g. Logistikk for varetransport skal samordnes.

Retningslinjer

a. Besøks- og kulturrettet virksomhet, kontor og kompetansebedrifter bør lokaliseres til sentrum.
b. Det kan, etter skjønn, forbys lokalisering av store handelskonsepter/storvarehandel i sentrum dersom etableringen kan fortrenge andre sentrumsfunksjoner eller hvis de trafikale konsekvensene for bymiljøet blir uheldige.
c. Handel som faller inn under definisjonen for areal- og transportkrevende handel kan etableres i sentrum dersom konseptet er endret og kan innpasses i den urbane strukturen (bytilpasset). Dette forutsetter at virksomheten tilfredsstiller kvalitetskravene til utforming, funksjon, arkitektur og estetikk, samt at den areal- og transportkrevende funksjonen er tatt ut.
d. Bebyggelse i sentrum bør utformes på bylivets premisser, slik at de ikke er til hinder for fremtidig aktivitet og bymessig utvikling. Dette innebærer:
e. Ny bebyggelse planlegges i en menneskelig skala, med sammenhengende byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.
f. Nye tiltak bør ha god tilknytning til eksisterende og fremtidig bystruktur.
g. Når bakgårder rehabiliteres og/eller bygges ut bør hensyn til kulturmiljøet og næringssammensetningen i sentrum tillegges vekt.
h. Gågatemiljøet med tverrgater forbeholdes publikumsretta virksomhet i 1. etasje mot gate, for å styrke aktivitet og et levende bymiljø.
i. Boliger i 1. etasje bør kun tillates etablert i områder med rent boligformål.
j. Grønne strukturer, byrom og kulturstier/løyper/snarveger bør sikres. Nye reguleringsplaner bør i tillegg sikre nye områder og åpne barrierer der de finnes.
k. Areal for allment tilgjengelig grønnstruktur utover det som er bestemmelse om felles uteoppholdsareal og lekeplasser kan pålegges i utbyggingsprosjekter eller tiltak som medfører mer enn 10 nye boenheter.

2.2.2 Område S2 – Rosenlund bydelssentre

2.2.2.1 Innenfor formålet tillates bolig, forretning, kjøpesenter, offentlig eller privat tjenesteyting, bytilpasset næring[8], grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

2.2.2.2 Ved forretning tillates totalt 12 000 m^2 BRA til detaljvarehandel, *ref. definisjon i 2.4.2.*

[8] Med bytilpasset næring menes virksomhet som i skala kan innpasses i en bystruktur, og som kan forenes med områdets kombinerte funksjoner. Dette forutsetter at virksomheten tilfredsstiller kvalitetskrav til utforming, funksjon, arkitektur, estetikk, og ikke medfører uheldige trafikale og miljømessige konsekvenser for bo- og bymiljø.

Retningslinjer

a. Regulering og utbyggingstiltak i bydelssenteret skal forholde seg til prinsipper lagt i mulighetsstudiet «Byutvikling Nord», politisk vedtatt 26.06.14.

2.2.3 Område S3-S4 – Bydelssentre

2.2.3.1 Innenfor formålet tillates bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, bytilpasset næring, grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

2.2.3.2 Ved forretning tillates detaljvarehandel i form av dagligvarer, *ref. definisjon i pkt. 2.4.2*, og i slik størrelsesorden:

a. S3 – Søre Ål: totalt 3 000 m^2 BRA.
b. S4 – Vingnes: totalt 2 500 m^2 BRA.

2.2.4 Utformings- og funksjonskrav for områdene S2, S3 og S4:

a. Det skal tilstrebes urban struktur i alle bydelssentre gjennom hensiktsmessig plassering av bygg, torg, parkering og kjøreareal.
b. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til å skape kvalitet i form av gode uterom, torg og møteplasser.
c. Passasjer og gjennomgående snarveger skal sikres.
d. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
e. Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
f. Alle bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
g. Kjøreareal og gang- og sykkelareal skal separeres, slik at alle gang- og sykkelarealer er sikret. Det skal være trafikksikkert gangareal mellom inngangspartier og fra innganger til parkering/bussholdeplass.
h. Parkering skal samordnes og primært anlegges under bakken.
i. Logistikk for varetransport skal samordnes.

2.2.5 Ved søknad om ny bebyggelse eller større utvidelser av eksisterende bygg skal det følge en illustrasjonsplan som viser hvordan prinsippene i bestemmelse 2.2.4 er ivaretatt.

Retningslinjer

a. Flerkjernestrukturen definerer kommunens sentrum og bydelssentre. Bydelene bør styrkes som drivkraft og sosiale møtepunkter for befolkningen i det aktuelle området.
b. Bydelssenterets rolle er å dekke bydelens behov for daglig handel og tjenester. Dagligvarer, service og tjenesteyting som fremmer sykkel og gange i hverdagen bør lokaliseres her. Dette kan være kafé/bakeri, post, apotek, frisør, kultur- og fritidstilbud, lege/helsetjenester.
c. Barnehage, skole, bo- og servicesenter bør lokaliseres i eller i tilknytning til bydelssentrene.
d. Hvert bydelssenter bør ha et torg – et felles areal tilrettelagt som møte- og oppholdsplass. Torget bør ha gode solforhold, trafikksikker adkomst og være adskilt fra kjøre- og parkeringsareal.

2.3 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-10)

2.3.1 Innenfor formålet tillates arealer for logistikk, industri, lager, pick-up point, verksted, håndverk, produksjon, regulerings-/stasjoneringsterminal for buss og terminalløsning for varedistribusjon, og nødvendige tilhørende funksjoner.

2.3.2 Utformings- og funksjonskrav:

a. Nye planer skal tilrettelegge for arealeffektiv utnyttelse.
b. Nye bygg skal plasseres slik at en høyere utnyttelse er mulig ved fremtidig fortetting.
c. Trafikk, parkering og areal for logistikk skal samordnes.

Retningslinjer

a. Dispensasjonsbehandling ved søknad om handel i tilknytning til næringsvirksomhet:

i. Handel i næringsområder kan vurderes under forutsetning av at den er en klart underordnet del av næringsbedriftens virksomhet, og er i begrenset omfang.
ii. Slik handel bør være i tråd med ABC-prinsippet.

b. For næringsbebyggelse er intensjonen høy arealutnyttelse og fortetting av eksisterende næringsområder.
c. Intensjonen er høy arealutnyttelse gjennom fortetting/transformasjon av eksisterende næringsområder.
d. Det bør legges til rette for næringsklynger som har positive ringvirkninger for den enkelte virksomhet.
e. Det bør legges til rette for at flere virksomheter innenfor samme område løser logistikk og parkering i fellesskap.
f. Det bør søkes å finne arkitektoniske løsninger for som tilfører området kvalitet og gjør det attraktivt.
g. Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.
h. God terrengtilpassing bør vektlegges.

2.4 Forretning (pbl. § 11-10)

2.4.1 Innenfor formålet tillates arealer for handel.

2.4.2 Definisjoner

AREAL- OG TRANSPORTKREVENDE HANDEL:
Areal- og transportkrevende handel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er kjøretøyer, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.

DETALJVAREHANDEL: Varegrupper som ikke faller innunder kategorien areal- og transportkrevende handel er detaljvarehandel. Ved beregning av BRA for detaljvarer medregnes hele bygningens BRA[9]. Unntatt er BRA tilknyttet tjenesteyting eller andre formål.

[9] Areal som skal regnes med i BRA er for eksempel fellesareal, salgsflate, spiserom/kantine, lager og kontor for forretningsdrift.

DAGLIGVAREHANDEL: Dagligvarer er en del av detaljvarehandelen. Med dagligvarer menes varer som er forventet å konsumeres eller brukes opp innen en begrenset tid. Mat, hygieneartikler, husholdningsartikler, apotekvarer og blomster er eksempler på varer som regnes som dagligvarer.

STORE HANDELSFORMATER:
Med store handelsformater menes enkeltforretninger med minimum 1500 m^2 BRA per forretning/enhet. Hovedandelen skal være publikumstilgjengelig butikkareal. Salget skal gå gjennom ett felles kassapunkt per forretning/ett foretak. Vareutvalget skal være bredt og inneholde bl.a. varegrupper som hvitevarer, brunevarer og/eller møbler.

2.4.3 I områder for bebyggelse og anlegg tillates gjennom reguleringsplan etablering av dagligvareforretning inntil 1500 m^2 BRA inkludert lager, forutsatt følgende:

a. Dagligvareforretningen skal ligge i gangavstand fra konsentrert bolig- eller fritidsboligbebyggelse.
b. Det skal dokumenteres at etableringen ikke har et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med dagligvareforretning i nærmeste bydelssenter/sentrum.
c. Trafikale konsekvenser av lokaliseringen skal dokumenteres.
d. Dagligvareforretningen skal ha trafikksikker adkomst for gående og syklende.
e. Dagligvareforretningen skal fremme bruk av gange og sykkel.

2.4.4 Dagligvarehandel tillates ikke i områder avsatt til næring eller næring i kombinasjon med areal- og transportkrevende handel. Bestemmelse 2.4.4 gjelder foran bestemmelse 2.4.3.

2.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10)

2.5.1 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål K1 til K9 framgår av *temakart nr. 3 Kombinerte formål og handel, del 7.*

2.5.2 K1: Sannom og Industrigata Nord: Kombinert formål næring og forretning

2.5.2.1 Innenfor formålet tillates næring og forretning til areal- og transportkrevende handel.

2.5.2.2 Sikringssona for vannverket gjelder innenfor formålet, *jf. bestemmelse 4.1.*

2.5.2.3 Tomteutnyttelse og høyder:

a. Nye reguleringsplaner og nye tiltak skal ha min. 70 % BYA pr. tomt. Utomhusarealer som er en nødvendig del av virksomheten, slik som utelager, manøvreringsareal for varetransport og parkering regnes inn i BYA.
b. Ny bebyggelse skal planlegges og plasseres slik at det ikke er til hinder for å oppnå minimum 70 % BYA pr. tomt ved fremtidig fortetting. Det kreves illustrasjon som viser at dette kan oppnås.
c. Bygninger med gesims over 7,5 m skal konstrueres for 2 plan.

Retningslinjer

a. Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen.
b. Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.
c. Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt for næringsbygg. Store monotone flater bør unngås ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.

d. *Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.*

2.5.3 K2: Bydel Nord – Området mellom Rosenlund og Lillehammervegen: Kombinert formål bolig og forretning.

2.5.3.1 Innenfor formålet tillates bolig og forretning til store handelsformater.

2.5.3.2 Boligandelen må være minst 40 % av totalt bruksareal (BRA) for arealet som omfattes av gjennomføringssonen.

2.5.3.3 Forretning tillates i form av store handelsformater begrenset til totalt 15 000 m^2 BRA.

2.5.3.4 Området omfattes av gjennomføringssone H820 #3 - Bydel Nord, *ref. bestemmelse 4.20.4.*

2.5.4 K3: Bydel Nord – Områdene mellom Industrigata og Moavegen og langs Gudbrandsdalsvegen: Kombinert formål bolig og næring.

2.5.4.1 Innenfor formålet tillates bolig og bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter[10].

2.5.4.2 Boligandelen må være minst 40 % av totalt bruksareal (BRA) for arealet som omfattes av gjennomføringssonen.

2.5.4.3 Området omfattes av gjennomføringssone H820 #4 - Bydel Nord, *ref. bestemmelse 4.20.4.*

Retningslinjer

a. *Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Bebyggelse mot hovedveg bør definere gateløpet. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen.*
b. *Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.*
c. *Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt for næringsbygg. Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
d. *Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.*

2.5.5 K4: Området langs Fåberggata: Kombinert formål bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, næring

2.5.5.1 Innenfor formålet tillates bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter.

2.5.5.2 For nye tiltak skal boligandelen være minimum 40 % av totalt BRA for det enkelte prosjekt.

2.5.5.3 Ved regulering skal minimum 40 % av totalt BRA være boligbebyggelse.

2.5.5.4 Utformings- og funksjonskrav:

a. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til en urban struktur, å opprettholde strøkets karakter og skape gode uterom som gir intimitet og trygghet.
b. Ved fortetting og transformasjon skal utforming og bygningsvolumer ta hensyn til bokvalitet for ny og eksisterende bebyggelse.

[10] Småskalavirksomheter betyr virksomheter/bedrifter som har produksjon i liten skala, få ansatte og som i volum og utforming kan innpasses i en flerfunksjonell og urban bystruktur med attraktive bomiljøer.

c. Byggelinje skal være mot gate.
d. Bebyggelse med utadrettet virksomhet skal ha fasade mot gater, plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
e. Publikumstilgjengelige bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
f. Områdene skal utformes trafikksikkert. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at gangarealer er sikret for myke trafikanter.

Retningslinjer

a. Småskalavirksomheter defineres som virksomheter som kan innpasses i eksisterende bebyggelsesstruktur, ref. illustrasjonskart nr. 1 – Områdetyper, del 6.

2.5.6 K5: Strandtorget-området: Kombinert formål bolig, kjøpesenter, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næring

2.5.6.1 Innenfor formålet tillates bolig, kjøpesenter, forretning til detaljvarehandel, store handelsformater, areal- og transportkrevende handel, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, bytilpasset næring.

2.5.6.2 Det tillates totalt 50 000 m^2 til varehandel fordelt slik[11]:
a. 30 000 m^2 detaljvarehandel uten restriksjoner på butikkstørrelse *(rev. 10.03.21).*
b. 9 000 m^2 i form av store handelsformater *(rev. 10.03.21).*
c. 11 000 m^2 i form av areal- og transportkrevende handel *(rev. 10.03.21).*

2.5.6.3 Formålet omfattes av gjennomføringssone H820 #2 Strandtorget-området, *ref. bestemmelse 4.20.3.*

2.5.7 K6: Søre Ål/Hage - Kombinert formål bolig og næring

2.5.7.1 Innenfor formålet tillates bolig og bytilpasset næring.

2.5.7.2 For nye tiltak skal boligandelen være minimum 40 % av totalt BRA for det enkelte prosjekt.

2.5.7.3 Ved regulering skal minimum 40 % av totalt BRA være boligbebyggelse.

2.5.7.4 Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

2.5.7.5 Utformings- og funksjonskrav:
a. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til å skape gode uterom, torgplasser som gir intimitet og trygghet.
b. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
c. Parkering, trafikk og logistikk for varelevering skal samordnes.
d. Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
e. Alle publikumstilgjengelige bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
f. Områdene skal utformes trafikksikkert. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at gangarealer er sikret for myke trafikanter.
g. Ved fortetting og transformasjon skal utforming og bygningsvolumer ta hensyn til bokvalitet for eksisterende bebyggelse.

[11] Revidert etter vedtak i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 10.03.21

Retningslinjer

a. *Intensjonen er høy arealutnyttelse og en gradvis transformasjon av eksisterende næringsarealer til boligformål.*
b. *Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Bebyggelse mot hovedveg bør definere gateløpet.*
c. *Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen. Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.*
d. *Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt også for næringsbygg Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.*
e. *Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.*

2.5.8 K7: Svaneredet - Kombinert formål bolig, offentlig eller privat tjenesteyting

2.5.8.1 Innenfor formålet tillates bolig, offentlig eller privat tjenesteyting.

2.5.8.2 Bolig, offentlig eller privat tjenesteyting skal etableres på en slik måte at det ikke fører til privatisering av utearealer og strandsone.

2.5.8.3 Utformings- og funksjonskrav:

a. 1. etasje på hovedbygningen skal forbeholdes tjenesteyting og være allment tilgjengelig.
b. Strandsonen og strandsonens nærområde skal være tilgjengelig for allmenn bruk.
c. Verneverdig bebyggelse (garveriet) skal bevares.
d. Høyder på nye bygg skal tilpasses slik at det ikke forringer strøkets karakter

Retningslinjer

a. *Alternative bygge- og boformer bør vurderes.*

2.5.9 K8: Hagejordet - Kombinert formål bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, høydebasseng

2.5.9.1 Innenfor formålet tillates bolig, offentlig eller privat tjenesteyting begrenset til barnehage og omsorgsboliger, høydebasseng, grønnstruktur og teknisk infrastruktur.

2.5.10 K9: Del av brannstasjonstomta i nordre bydel - Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting, næring

2.5.10.1 Innenfor formålet tillates offentlig eller privat tjenesteyting og næring.

2.5.10.2 Det tillates ikke etablert virksomheter som ved støy og andre forurensninger vil være til vesentlig ulempe for beboere i omliggende boligområder.

2.6 Grønnstruktur (pbl. § 11-10)

2.6.1 Tiltak og tilrettelegging for å fremme friluftsliv, aktivitet, lek og rekreasjon tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

2.6.2 Tiltak som er til hinder eller forringelse av allmennhetens bruk av området tillates ikke.

2.6.3 Ved regulering og gjennomføring av tiltak skal det stilles krav om utarbeidelse av utomhusplan/landskapsplan, tilpasset tiltakets omfang og størrelse.

Retningslinjer

a. *Tiltak som kan tillates er klubbhus, bålplass, gapahuk eller liknende.*
b. *Tiltakets eier bør være offentlig eller en organisasjon, slik at det kan benyttes av allmennheten/lag/foreninger.*

2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11)

2.7.1 Vedlikehold og rehabilitering av eksisterende, lovlig oppførte brygger og moloer er tillatt.

2.7.2 Det tillates gangbruer når disse inngår som en del av et sti-/løypenett og fremmer friluftsliv og aktivitet.

2.7.3 Vassdragskryssinger skal dimensjoneres med tilfredsstillende tekniske løsninger, for ikke å påføre økt fare/flomfare.

2.7.4 Nye brygger og moloer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.

2.7.5 Det er ikke tillat med nye tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel og interesser.

2.7.6 Det tillates ikke dumping av fyllmasser i vassdrag og sjøer.

Retningslinjer

a. *Tiltak for å fremme allmennhetens bruk av og tilgang til sjø/vassdrag kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.*

3 BESTEMMELSESOMRÅDER PBL § 11-9

3.1 Områdetyper

3.1.1 Områdetyper er vist på plankartet som juridisk bestemmelsesområde. Det er bestemmelser til de ulike områdetypene. Områdetypene er beskrevet i tabell under retningslinjer bokstav a og vist på illustrasjonskart nr. 1. – Områdetyper, *ref. del 6.*

3.1.2 Områdetypene er inndelt i følgende kategorier:

a. Bygårdsbebyggelse
b. Småhusbebyggelse i kvartaler
c. Småhusbebyggelse utenfor kvartaler
d. Blokkbebyggelse
e. Gårdstun

3.1.3 Karaktertrekk for områdetypen:

Strøkets karakter skal legges til grunn ved regulering og tiltak. Utgangspunktet er strøkets karakter når området ble bygget ut/regulert.

3.1.4 Hensynskravene til bygningsvern og kulturmiljøer gjelder foran områdetype dersom det oppstår uklarhet mellom de to bestemmelsesområdene.

3.1.5 Når nye reguleringsplaner, reguleringsendringer eller tiltak utfordrer strøkets karakter, kreves begrunnelse/redegjørelse for valg av arkitektonisk utforming/annen løsning, *ref. retningslinje bokstav b .*

Retningslinjer

a. Tabell områdetyper

Inndeling i områdetyper bygger på kartlegging av den bebygde strukturen. Intensjonen er å sikre en byutvikling som ivaretar hensynet til Lillehammers historie, egenart og karakter.

Områdetypen defineres av type bebyggelsesstruktur. Karaktertrekkene beskriver det generelle særpreget til områdetypen i form av byggeskikk, skala, arkitektur, høyder og volum.

Områdetype	*Bebyggelsesstruktur*	*Karaktertrekk (byggeskikk, skala, arkitektur, høyde, volum)*
Bygårdsbebyggelse	*Kvartalsbebyggelse med bebyggelse i byggelinje mot gate og bakgårdsbebyggelse.*	*Struktur med store kvartaler 140 x 140 m. med tydelige akser nord-syd og øst-vest som har god kontakt med det utenforliggende landskapet.* *Kvartalshjørner er brukket.* *Gatebebyggelse med utadrettede fasader i 1. etg. med passasjer til bakgårdene.* *Passasjer og gutuer samt store bakgårder med generelt lav bebyggelse gir en åpen bebyggelsesstruktur.* *Opprinnelig var mange eiendommer lange og smale med kortsiden ut mot gaten. Dette har gitt en variert fasade mot gate.* *Den eldre trehusbyen består av en homogen bygningsmasse med overvekt av 2-3 etasjes trehus fra 1800-tallet med gjennomsnittlig fasadeinndeling på 22,5 meter. Typisk for denne strukturen er Storgata. Det var et prinsipp at høyde mot gate ikke skal overskride gatens bredde.* *Materialbruken mot gate er hovedsakelig stående malt trepanel, tegl på tak, ubehandlet tre i bakgårdsbebyggelsen.*

		Nyere bebyggelse, fra 50-, 60- og 70-tallet består hovedsakelig av murgårder i ulike stilarter med 3-4 etg. Typisk for denne strukturen er Kirkegata. Denne arkitekturen kan i sterkere grad tåle endringer og moderne arkitektur sammenliknet med den lave trehusbebyggelsen og bakgårdene. *Monumentalbygg bryter tydelig med øvrig bebyggelse i høyde og form.* *Den eldre industribebyggelsen er oppført i tegl.* *Et særtrekk i bybildet er bevarte fabrikkpiper og bakgårdsbebyggelse knyttet til håndverksbedrifter.* *Ved endring/tiltak skal karaktertrekkene fra de ulike stil- og tidsepokene legges til grunn.*
Småhusbebyggelse i kvartaler	*Eldre by-/ villabebyggelse med forhager, i en organisk hagebystruktur.* *1912-planen.*	*Frittliggende eneboliger med romslige hager i en organisk kvartalsstruktur etter ideal fra engelske hagebyer. Utbygget etter planer fra 1900-1950 hvor målet var en by preget av natur og rekreasjon.* *Bebyggelsesstruktur med forhage mot vest er karakteristisk, og skal ivaretas.* *Bebyggelsen består hovedsakelig av trehus utformet innenfor stilarter for perioden.* *Historisme og jugendstil i den eldste perioden, funksjonalistiske idealer i den nyeste bebyggelsen.* *Ved endring/tiltak skal karaktertrekkene fra de ulike stil- og tidsepokene legges til grunn.*
Småhusbebyggelse i felt	*Eneboliger eller konsentrert småhusbebyggelse planlagt og utbygget som felt med samlevei, like bygninger i gjentagende struktur.* *Rekkehus, kjedehus, flermannsboliger.* *Miljøer som viser en utvikling over tid.*	*Eneboliger/tomannsboliger i 1-2 etg. Hovedsakelig med saltak i en struktur orientert langs terreng med hager mot vest.* *Enkeltbygg fra 60- og 70-tallet med flate tak, en etasje.* *Bygningsplassering, volum og takform er de dominerende elementene i strukturen.* *Bebyggelse etter ca. 1960 er utformet etter husbankstandard.* *Bebyggelsen består av trehus med knappe detaljer og ofte modulbasert byggeri.* *De eldste rekkehusområdene ble bygget som arbeiderboliger.* *Det er i disse prosjektene lagt vekt gode fellesløsninger og barnevennlige uteområder.* *Ny bebyggelse skal underordne seg hovedhuset - ikke bryte med strøkets karakter.* *Ved endring/tiltak skal karaktertrekkene fra de ulike stil- og tidsepokene legges til grunn.*
Blokkbebyggelse	*Leilighetsbebyggelse.* *Miljøer som viser en utvikling over tid.*	*I hovedsak tradisjonell lavblokk bebyggelse inntil 4 etg. Lagt langs kotene. Enkelte punkthus over 6 etg.* *Ulike tids – og stilepoker representeres i blokkbebyggelsen.* *Ved endringer/tiltak skal karaktertrekkene fra stilepoken legges til grunn.*
Gårdstun	*Del av den historiske gårdsbebyggelsen*	*Gårdstundannelse eller rester etter dette.*

b. *Redegjørelsen i pkt. 3.1.5 bør omfatte følgende vurderinger og begrunnelse for valg av løsning/arkitektonisk utforming:*

   i. *bygningens bruk og organisering av funksjoner.*
   ii. *bygningsvolumets form og samspill med eksisterende og omkringliggende bebyggelse.*
   iii. *bygningenes forhold til omkringliggende gater, byrom og felles uteoppholdsareal.*
   iv. *beskrivelse av og begrunnelse for materialbruk.*
   v. *bygningens tilknytning til eksisterende og mulig framtidig bystruktur.*

c. *Kommunen kan kreve utfyllende dokumentasjon og illustrasjoner for å synliggjøre konsekvenser av tiltaket.*

3.1.6 Områdetype – Bygårdsbebyggelse

3.1.6.1 Generelle bestemmelser:

a. Lillehammers karakteristiske byggeskikk med den historiske trehusbebyggelsen skal ligge til grunn for ny bebyggelse. Oppføring av nye bygninger skal skje innenfor rammene av kvartalet eller gatens særpreg og struktur mht. utnyttelsesgrad, høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk.
b. Ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende kvartalsstruktur og skal understreke og forsterke denne. Ny gatebebyggelse skal komplettere kvartalene og henvende seg ut mot gate/byrom.
c. Det skal legges særlig vekt på bygningens form, fasade og materialvalg slik at gate- og byrom blir understreket og forsterket.
d. Fortetting skal tilføre området kvaliteter slik at bokvalitet både for eksisterende og nye boliger ikke forringes, passasjer og grønne byrom holdes åpne.
e. Deler av formålet omfattes av gjennomføringssone H 820 # 1, *jf. bestemmelse 4.20.2*. Ved regulering av denne sona er bestemmelsene for områdetype bygårdsbebyggelse veiledende.

3.1.6.2 Tomteutnyttelse:

a. Ved alle nye reguleringsplaner og nye tiltak styres tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse av krav til felles uteoppholdsareal, lekeplass og parkering, kvalitetskrav til arkitektur og estetikk, samt hensynsskrav til bygningsvern og kulturmiljøer.

3.1.6.3 Høyder:

a. Gesims- og mønehøyder er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene for Sentrumsplanen. Bygg over 4 etasjer tillates ikke.
b. Høydeangivelsene i Sentrumsplanen vil ikke alltid kunne utnyttes fullt ut. Det skal tas hensyn til:

   i. Strøkets karakter: Høydene skal tilpasses eksisterende høyder både for ytre (gatebebyggelsen) og indre kvartal (bakgårdsbebyggelsen), jf. bestemmelse 3.1.3 og 3.1.5.1
   ii. Krav til solinnfall for boliger, jf. bestemmelse 1.8.
   iii. Uteoppholdsarealer, leke- og aktivitetsplasser, jf. bestemmelse 1.6 og 1.7.
   iv. Vern av bygninger og kulturmiljøer, jf. bestemmelse 3.2.

v. Byrom, grønne og blå strukturer.

c. Tilbaketrukket etasje skal trekkes tilstrekkelig inn slik at hovedvolumets gesims sett fra gateplan klart oppfattes som bygningens høyde. Gesimshøyden skal tilpasses nabobebyggelsen. Det skal gjennom materialbruk gis et klart skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.
d. Høyde skal beregnes ut fra kotehøyde.

3.1.6.4 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Historisk/opprinnelig gate- og eiendomsstruktur skal være bestemmende for oppdeling, utforming og plassering av alle nye bygg. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene fremkomme av fasadeinndeling.
b. For kvartalsbebyggelsen skal fasadelengde mot gate som hovedregel samsvare med opprinnelig eiendomsstruktur. Dersom en enkeltbygnings fasade mot gate overskrider gesimshøyden ganget med 3 eller blir lengre enn 25 meter, skal denne deles i ulike visuelle uttrykk.
c. Tiltak og ny bebyggelse i bakgårdene skal utformes innenfor en historisk tilpasset sammenheng med referanser til bakgårdens tidsuttrykk, funksjon og utforming. Elementer som referer til den historiske bebyggelsen og bruken skal i størst mulig grad gjenskapes og gjenbrukes.
d. Tiltak og ny bebyggelse i bakgårdene skal bidra til å gjenskape bakgårdsmiljøet i ny form og aktivisere byrommet/bakgården.
e. Ved dokumentert totalskade skal den historisk bebyggelse mot Storgata og tverrgater i den eldre kvartalsstrukturen rekonstrueres.
f. Ny bebyggelse skal tilpasses opprinnelig terreng. Det tillates ikke høy sokkel i bygatene.
g. Det tillates ikke utkragede bygningsdeler over offentlig gate, gangveg eller byrom.
h. Det tillates ikke gangbroer mellom bygninger på tvers av eksisterende gateløp.
i. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningen.
j. Renovasjon må anlegges slik at det gir god tilgjengelighet for renovasjonskjøretøy og samtidig ikke er til sjenanse.

<u>Retningslinjer</u>

a. Sentrumskvartalenes tette trehusbebyggelse på 2-3 etasjer med bakgårder, med tilpasning til plasser og gutuer og kontakt med landskapet er premissgivende.
b. Tilpasninger over 4. etasjer kan tillates, men må sees i forhold til strøkets karakter.
c. Det bør tilstrebes balanse mellom bolig, næringsvirksomhet og handel i bygårdsbebyggelsen.
d. Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet og som skaper dialog mellom den historiske trehusbebyggelsen og nyere tids bebyggelse.
e. Intensjonen med fasadeinndeling er å oppnå variasjon. Der opprinnelig eiendomsstruktur er vanskelig å avdekke, skal det likevel skapes variasjon.
f. Varelevering bør ikke være til unødig ulempe for bruk av gate og fortau.

3.1.7 Områdetype: Småhusbebyggelse i kvartaler og felt

3.1.7.1 Generelle bestemmelser:

a. Ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter i skala, arkitektur, høyde, volum og byggeskikk.
b. Ny bebyggelse i kvartalene skal tilpasses de historiske kvartalsstrukturer med henvendelse mot gateløpet slik at kvartalets særpreg ivaretas.

3.1.7.2 Tetthet:

a. Tillatt bebygd areal av tomtearealet (BYA) = 25 % pr. tomt for frittliggende småhusbebyggelse og BYA= 35 % for konsentrert småhusbebyggelse.
b. Unntatt fra bestemmelsen er:

i. Områder avsatt til boligbebyggelse, hvor reguleringsplan angir en høyere utnyttelsesgrad.
ii. Områder der strøkets karakter gir tydelig føring for tomteutnyttelse/tetthet som avviker fra bestemmelsen over eller er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner.
iii. Bevaringsverdig bebyggelse, avsatt på illustrasjonskart nr. 2 - Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøvern, der det tillates inntil BYA = 20 % pr. tomt.
iv. Kulturmiljøer, avsatt på illustrasjonskart nr. 2 - Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer, der viktige karaktertrekk, verdi og sårbarhet/tålegrense skal legges til grunn, *jf. bestemmelse 3.2.5.4 og del 8.*

3.1.7.3 Deling av boligtomt:

a. For at deling av boligtomter til eneboliger skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 600 m^2. For tomannsboliger skal både gjenværende og nye tomter være minimum 800 m^2.
b. Der reguleringsplan ikke sier annet skal eiendom fradeles før det tillates oppføring av ny frittliggende småhusbebyggelse.

3.1.7.4 Høyder:

a. Regulering/reguleringsendring og nye tiltak skal definere maksimale høyder på gesims- og mønehøyde på hhv. 6.1 og 8.5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved flatt tak og pulttak gjelder gesimshøyden som maksimal høyde. Ved pulttak må ikke gesimshøyden på sokkelsiden overstige 6.0 m.
b. Unntatt fra bestemmelsen er:

i. Områder avsatt til boligbebyggelse, hvor reguleringsplan angir en større høyde.
ii. Områder der strøkets karakter gir en tydelig føring for høyder som avviker fra bestemmelsen over eller er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner.
iii. Bevaringsverdig bygning og kulturmiljøer avsatt på illustrasjonskart nr. 2 - Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer, som har egne hensynskrav, *jf. bestemmelse 3.2.4.3 og 3.2.5.4*

3.1.7.5 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Ny bebyggelse skal forholde seg til karaktertrekkene i den historiske kvartalsstrukturen eller bebyggelsesstrukturen de er en del av. Ny bebyggelse skal understreke og forsterke denne.
b. Bygningenes hovedretning skal legges langs kotene.
c. Terrengtilpasninger skal tilpasses strøkets karakter.

Retningslinjer

a. Lillehammers byggeskikk med den historiske trehusbebyggelsen anbefales lagt til grunn for ny bebyggelse når det gjelder volum, skala og materialvalg.
b. Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet, men må bidra til et helhetlig bygningsmiljø som opprettholder strøkets karakter.
c. Ny bebyggelse bør i størst mulig grad tilpasses opprinnelig terreng. Terrenget bør ikke justeres mer enn 1,5 m, med mindre større endringer er åpenbart naturlig. Høye forstøtningsmurer og skjæringer bør unngås.
d. Ved deling av boligtomter kan kommunen unntaksvis etter skjønn godkjenne tomter ned til 500 m^2 for eneboliger og ned til 700 m^2 for tomannsboliger. I skjønnsvurderingen skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomst, vann og avløp, støy, parkering, uteoppholdsareal samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og strøkets karakter.
e. Konsentrert småhusbebyggelse kan tillates på egna tomter. Egna tomter for konsentrert småhusbebyggelse vurderes ut fra blant annet følgende faktorer:

i. strøkets karakter.
ii. tomtestørrelse.
iii. atkomstløsning på egen tomt
iv. atkomst/nærhet til nærmeste samleveg
v. trafikksikker skoleveg
vi. tilstrekkelig uteoppholdsareal på egen tomt
vii. samlet virkning på nabolaget

3.1.8 Områdetype: Blokkbebyggelse

3.1.8.1 Generell bestemmelse:

a. Ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter.

3.1.7.2 Tomteutnyttelse:

a. Ved ny regulering / reguleringsendring og nye søknadspliktige tiltak skal tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse styres av krav til felles uteoppholdsareal *(bestemmelse 1.6),* leke- og aktivitetsplasser *(bestemmelse 1.7)* og parkering *(bestemmelse 1.5).*

3.1.8.2 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Ved utforming av bygningsvolumet kreves tilpasning til landskap og terreng.
b. Inngangspartier skal visuelt markeres i fasade med plassopparbeidelse.
c. Privat uteoppholdsareal tillates ikke utkraget over felles uteoppholdsarealer eller offentlige byrom og gater.
d. Det er ikke tillatt med reflekterende overflater som fasademateriale.
e. Fasader skal utformes med tydelige brudd og avtrapping i forhold til terreng.

Retningslinjer

a. Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet.
b. Eksteriøret bør utføres i bestandige materialer, tre er foretrukket materiale.

c. *Ny bebyggelse bør dokumentere forholdet til nær- og fjernvirkning.*
d. *Ved reguleringsendring der det er aktuelt å avvike fra regulerte byggehøyder skal følgende faktorer vurderes:*

    i. *strøkets karakter*
    ii. *landskapstilpasning*
    iii. *konsekvenser for solforhold på omkringliggende eiendommer, byrom og grøntområder, jf. uteoppholdsareal og nærlekeplass*
    iv. *atkomst/nærhet til nærmeste samleveg*
    v. *trafikksikker skoleveg*
    vi. *tilstrekkelig uteoppholdsareal*
    vii. *samlet virkning på nabolaget*

3.1.9 Områdetype: Gårdstun

3.1.9.1 Generell bestemmelse:

a. Ny bebyggelse på eller i tilknytning til tunet skal tilpasses slik at særpreg og verdi ivaretas og forsterkes.
b. Gårdstun med fredet, vernet og/eller bevaringsverdig bygning og/eller kulturmiljø avsatt på illustrasjonskart nr. 2 «Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer» har i tillegg egne bestemmelser.

3.1.9.2 Kvalitetskrav til arkitektur og estetikk:

a. Gårdstun tillates ikke fortettet med nye frittstående bygg.
b. Tilbygg og påbygg som endrer bygningenes hovedkarakter og hovedform tillates ikke.
c. Bygninger og anlegg som er en del av den historiske tunbebyggelsen tillates ikke revet eller fjernet, unntatt ved totalskade.
d. Ved riving og gjenoppbygging etter totalskade skal det foreligge en redegjørelse av kulturhistoriske verdier og dokumentasjon på at kulturhistorisk bygningskompetanse har vært benyttet.

Retningslinjer

a. *Bygningens bruk og funksjon skal i størst mulig grad opprettholdes.*
b. *Ny bruk kan tillates dersom det ikke medfører endringer på bygningens hovedkarakter og hovedform eller vesentlig endring av bygningens eksteriør.*
c. *Ny bruk som bevarer bygningens karakter kan være; Småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboer på eiendommen. Det er en forutsetning at trafikksikkerhet er ivaretatt, og at det ikke fører til forurensing/støy eller er til sjenanse for nabolaget.*

3.2 Bevaring av bygninger og kulturmiljø

3.2.1 Bygningsvern og kulturmiljøer er vist på plankartet som juridisk bestemmelsesområde, med tilhørende illustrasjonskart nr. 2 – Bygningsvern og kulturmiljøer, *ref. del 6.*

3.2.2 Hensynskravene til bygningsvern og kulturmiljøer gjelder foran områdetype dersom det oppstår uklarhet mellom de to bestemmelsesområdene.

3.2.3 Alle tiltak på fredede, vernede og bevaringsverdige bygg eller kulturmiljøer innenfor bestemmelsesområdet skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

3.2.4 Bygningsvern

3.2.4.1 Bygningsvern omfatter fredede bygg og anlegg, vernede og bevaringsverdige bygg med historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi.

3.2.4.2 Definisjoner

FREDET BYGNING OG ANLEGG:

Dette er bygninger og anlegg som er nasjonalt/regionalt vernet. For freda bygg og anlegg gjelder egne bestemmelser knytta til fredningen.

VERNET BYGNING:

Dette er bygg med sikringssoner regulert til vern i vedtatte reguleringsplaner.

BEVARINGSVERDIG BYGNING:

Dette er bygg som er registrert som bevaringsverdige men har ikke et formelt vern. Gjennom byplanens bestemmelser og retningslinjer er det satt hensynskrav til denne typen bygg.

3.2.4.3 Hensynskrav til bygningsvern (sårbarhet/tålegrense):

a. Bygninger og anlegg som er fredet etter kulturminneloven, regulert til vern, avsatt vernet eller bevaringsverdig i illustrasjonskart nr. 2 «Bestemmelsesområde bygningsvern og kulturmiljøer» eller er bebyggelse som kommunen ved skjønn definerer som verneverdig i seg selv eller som del av kulturmiljø tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.
b. Ved riving og gjenoppbygging etter totalskade kreves redegjørelse av kulturhistoriske verdier. Det skal dokumenteres at kulturhistorisk bygningskompetanse benyttes.
c. Bevaringsverdige bygninger skal bevares slik at byggets karakter opprettholdes.
d. Bygninger, anlegg og bygningsmiljø som er fredet etter kulturminneloven eller merket for bevaring/vern i illustrasjonskart nr. 2 for bestemmelsesområde «Bygningsvern og kulturmiljøer» skal bevares i eksteriør og form. Det tillates ikke fasadeendringer.
e. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, farge, materialbruk og detaljering i fasade opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
f. Ved eventuell ombygging og omdisponering av eldre næringsbebyggelse skal byggets karakter opprettholdes på en slik måte at dens historiske funksjon fortsatt kan leses.
g. Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til fredet, vernet eller bevaringsverdig bebyggelse skal ny bebyggelse tilpasses på en slik måte at verneverdiene for disse bygningene ikke reduseres. Størrelse, høyde, proporsjoner, form, farge og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen.

Retningslinjer

a. *Ved søknad om riving av fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning etter brann eller annen vesentlig skade som ikke muliggjør en rekonstruksjon, kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Tillatelse til riving gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad. Ved søknad om riving kan kommunen kreve gjenoppbygging av kopi (av opprinnelig, tapt bebyggelse).*
b. *Ved rehabilitering eller gjenoppbygging av fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning kan kommunen kreve at byggets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn.*
c. *Fasadeendring av og tilbygg/påbygg til fredet, vernet eller bevaringsverdig bygning kan tillates såframt dette ikke forringer bygningens eller bygningsmiljøets verneverdi. Eventuelle tilbygg/påbygg bør underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.*
d. *Kommunen kan i samråd med regional kulturminnemyndighet tillate mindre avvik fra bestemmelsene til bygningsvern. Dette kan begrunnes med byggets funksjonalitet/anvendelse.*

3.2.5 Kulturmiljøer

3.2.5.1 Definisjon

Kulturmiljøer omfatter større sammenhengende bygningsmiljøer, kulturhistoriske anlegg og historiske vegfar med historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi.

3.2.5.2 Kulturmiljøene er opplistet i *retningslinje a)* og beskrevet med historikk, viktige karaktertrekk og sårbarhet/tålegrense, *ref. del 8: Beskrivelse av kulturmiljøer*.

3.2.5.3 Kulturmiljøene er inndelt i følgende hovedkategorier (se retningslinje a):

a. Rutenettbyen med bygårdsbebyggelse
b. Hagebyen med villabebyggelse
c. Mellomkrigstiden 1920-40 tallet
d. Etterkrigstidens by 1950-90 tallet
e. Kulturminneanlegg
f. Historiske vegfar

3.2.5.4 Hensynskrav til kulturmiljøer (sårbarhet/tålegrense):

a. Viktige karaktertrekk, verdi og sårbarhet/tålegrense for de enkelte kulturmiljøene skal legges til grunn ved regulering, reguleringsendringer og tiltak i miljøet. Disse framkommer av tabellen i *del 8: Beskrivelse av kulturmiljøer*.
b. Hensyn som skal vurderes for å sikre de utvalgte miljøene:

i. Historikk, viktige karaktertrekk og sårbarhet/tålegrense for endringer
ii. Sårbarhet/tålegrense ut fra verdien og bestående karaktertrekk til de ulike kulturmiljøene.
iii. Enkeltbygningers verdi og sårbarhet, men også området som helhet.
iv. Tålegrense for endring av skala eller struktur ved fortetting.
v. Tålegrense for endring av terreng og grøntområder.

vi. Tålegrense for endring av bygningenes arkitektoniske uttrykk.
vii. Tålegrense for å endre opplevelsesrikdom og forståelse av tidsdybde.

c. Eksisterende bebyggelse, som vurderes å være en sentral del av bevaringsverdig kulturmiljø, skal bevares i eksteriør og form. Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering i fasade, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
d. Ved etablering av ny bebyggelse i eller i tilknytning til bevaringsverdige kulturmiljø skal denne tilpasses på en slik måte at bevaringsverdien ikke reduseres/forringes.
e. Ny bebyggelse skal gis en plassering og utforming mht. proporsjoner, form, fasade, detaljering, farge- og materialbruk som underordner seg og harmonerer med det bevaringsverdige kulturmiljøet. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes der dette er aktuelt.
f. Gamle hager, murer, gutuer, smett og øvrige utomhuselementer er en del av miljøene som skal bevares.
g. Enkeltbygg og anlegg som vurderes å være en sentral del av bevaringsverdig kulturmiljø og som har historisk, antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.
h. Kommunen avgjør hvorvidt nye elementer kan tillates tilføyet eller endret i kulturmiljøet.

Retningslinjer

a. Tabellen under gir en oversikt over de 33 utvalgte kulturmiljøene som er vist på illustrasjonskart nr. 2 Bygningsvern og kulturmiljøer i del 6 og beskrevet i del 8.

Kategori	Nr.	Kulturmiljø - navn
Rutenettbyen: Bygårdsbebyggelse	# 1	Vingnes. Egen Dive-analyse
	# 3	Vingnesbrua, Berget,Vinterbrøyta og Hammartun. Egen Dive-analyse. Del av NB! Område[12]
	# 5	Mathiesens gate. Del av NB! Område
	# 6	Utsiktsbakken og Storgata sør. Del av NB! Område
	# 7	Parkaksen. Del av NB! Område
	# 8	Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdsbebyggelse. Del av NB! Område
	# 9	Bygårdsmiljø Bankenkrysset
	# 10	Stortorget. Del av NB! Område
	# 16	Gamlevegen sør. Del av NB! Område
	# 17	Løkkegata. Del av NB! Område
	# 18	Nordregate. Del av NB! Område
Hagebyen: Villabebyggelse	# 4	Villabebyggelsen rundt Sportsplassen. Del av NB! Område
	# 12	Villabyen, hyttebyen
	# 14	Nedre Lysgårdsveg
	# 19	Storgata nord, villaer med forhager
	# 20	Gamlevegen nord. Del av NB! Område
	# 21	Kunstnervillaene mellom Gamlevegen og Sigrid Undsets veg. Del av NB! Område

[12] NB! Områdene er områder som inngår i Riksantikvarens database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. NB! Områdene er en del av kulturmiljøene.

Mellomkrigstid 1920-40-tallet	# 29	Busmoen
Etterkrigstidens by 1950-90-tallet	# 2	Chicago, Vingnes. Egen Dive-analyse
	# 11	Fattig og Rik
	# 22	Del av søre Holme. Sigrid Undseths veg/Lars Jordes veg
	# 23	Håkon Håkonsens veg / Hans Aaneruds veg
	# 24	Erlends veg/Sølve Solfengs veg
	# 25	Hertug Skules veg/ Kong Sverres veg
	# 26	Øvre Smestad, Slåttevegen
	# 27	Ekromskogen
	# 28	Skårsetlia
	# 31	Suttestad Årettavegen
	# 32	Midtre Langset
	# 33	Bakkalykkja
Kulturminneanlegg	# 13	Industribebyggelsen langs Mesnaelva. Del av NB! Område
	# 15	Lillehammer hotell med bunker

4 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

4.1 Sikringssone vannverk – hovedvannkilde (pbl. § 11-8 a – H110_03, H120_01, 02A, 02B)

4.1.1 All virksomhet innenfor hensynssonen skal ta hensyn til at området har funksjon som nedslagsfelt for Lillehammer vannverk, referanse: «Beskyttelse av grunnvannskilden», datert 02.02.73.

4.1.2 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 3:

a. Tømming og spredning av septiktankslam, slam fra renseanlegg og pudrett.
b. Lagring av stoffer med utvaskbare kjemiske forbindelser som er vanskelig nedbrytbare og/eller kjemiske elementer som er helsefarlige.
c. Nyanlegg av beholdere større enn 5m3 for olje og oljeprodukter.
d. Tankanlegg av beholdere med maksimalt volum 5m3 for olje og oljeprodukter dersom det ikke tas spesielle forholdsregler mot forurensning.
e. Drivstoff- og oljeledninger.
f. Lagring og bruk av ikke-nedbrytbare kjemikalier mot skadedyr og plantevekster.
g. Legging av oljegrus.
h. Etablering av industri/ næring skal godkjennes av Mattilsynet og Lillehammer kommune ved tjenesteområde Vann og avløp.
i. Utslipp til bekker og mindre vassdrag med utløp i sikringssonen av forurenset overflatevann eller overvann fra flater der det kan være fare for forurensning.
j. All type boring for grunnvannsuttak, geoenergi eller lignende skal godkjennes av Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

4.1.3 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 2B:

a. Virksomheter og anlegg som omfattes av restriksjonene i sone 3.
b. Bensinstasjoner, lagre av. olje- og oljeprodukter inkl. tanker for boligoppvarming. Transport og bruk av stoffer som kan være skadelige for grunnvann f.eks. olje, drivstoff og løsnings-midler.
c. Lagring av søppel, skrot og avfallsstoffer.
d. Renseanlegg for avløpsvann.
e. Infiltrasjonsanlegg.
f. Avløpsledninger som ikke er ekstra sikret mot lekkasje.
g. Uttak av jordmasser, (grus, sand og leire), planer for uttak og bruk av utstyr skal godkjennes av kommunen.
h. Bruk av husdyrgjødsel.
i. Stakker med gjærende dyrefor, surforsiloer, halmlutingsanlegg.
j. Aktiviteter som kan medføre forurensing av grunnvann.

4.1.4 Følgende virksomheter og anlegg tillates ikke i sone 2A:

a. Virksomheter og anlegg som omfattes av restriksjonene i sone 2B og 3.
b. Uttak av grus, sand og leire.
c. Bruk av kjemiske midler mot skadedyr og plantevekster.
d. Bruk av kunstgjødsel når gjødseltype og kvantum ikke er godkjent av Mattilsynet.

4.2 Fremtidig vannkilde (pbl. § 11-8 a – H190_01)

4.2.1 Tiltak som kan være i konflikt med området som fremtidig vannkilde tillates ikke. Tiltak innenfor område for reservevannkilde skal omsøkes til Mattilsynet og Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

4.2.2 All type boring for grunnvannsuttak, geoenergi eller lignede skal godkjennes av Lillehammer kommune ved Vann og avløp.

4.3 Kraftverkstunnel (pbl. § 11-8 a – H190_03)

4.3.1 Innenfor hensynssonen skal boring av energibrønner avklares med kraftverkseier.

4.4 Støysoner (pbl. § 11-8 a – H230)

4.4.1 I grønn støysone (H230) tillates ikke nye aktiviteter eller virksomheter som gir støynivå over L_{den} 50 dB. Eksisterende virksomheter/aktiviteter innenfor sonen kan fortsette. Ved endringer eller utvidelser som medfører økt støynivå, skal det utarbeides støyfaglig utredning som dokumenterer støynivået fra virksomheten.

Retningslinjer

a. Det kan stilles krav til avbøtende tiltak ved endring/utvidelser som medfører økt støynivå.

4.5 Skred (pbl. § 11-8 a – H310)

4.5.1 Ved regulering eller søknad om tiltak skal det skal dokumenteres at det ikke er fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred, jf. sikkerhetsklasser i TEK 17.

4.5.2 Dersom det dokumenteres fare for snøskred, steinsprang/steinskred eller jordskred, skal nødvendige sikringstiltak planlegges og gjennomføres før det tillates bygging.

Retningslinjer

a. Kommunen kan kreve at det gjennomføres geotekniske undersøkelser for å dokumentere skredfaren.

b. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av skredfarerapport.

4.6 Flom – 20 m buffer (pbl. § 11-8a – H320_01)

4.6.1 Innenfor hensynssonen skal det gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare i forbindelse med regulering.

4.6.2 Innenfor hensynssonen skal nødvendige sikringstiltak mot flom være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak.

Retningslinjer

a. Kommunen kan kreve at det gjennomføres hydrologiske undersøkelser for å dokumentere flomfaren.

b. *Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av utredninger av flom og overvann.*
c. *Ved planlegging og prosjektering av nye bruer og andre tiltak i vassdrag, bør det beregnes tilstrekkelig fribord over øvre flomvannsnivå.*
d. *Tiltak som medfører vassdragskyssinger i nærhet til eksisterende bebyggelse og infrastruktur bør dimensjoneres for en 200-års flom + klimapåslag og ev sikkerhetsmargin for ikke å påføre andre økt fare.*

4.7 Flom – Mjøsa/Lågen ved Strandtorget (pbl. § 11-8 a – H320_02)

4.7.1 Innenfor hensynssonen skal det foreligge faglig dokumentasjon på at tilstrekkelig sikkerhet mot flom ivaretas i plan- og byggesaker.

4.7.2 For ny bebyggelse eller omdisponering av eksisterende innenfor sikkerhetsklasse F2 (200-årsflom) skal det legges til 0,5 m sikkerhetsmargin.

4.8 Storulykke (pbl. § 11-8 a – H350)

4.8.1 Innenfor hensynssonen skal det ved regulering eller søknad om tiltak etter plan og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 gjøres særskilte vurderinger med tanke på risiko ved ulykke.

Retningslinjer

a. *Det tillates normalt ikke bebyggelse for varig opphold eller virksomhet som kan være særlig utsatt ved ulykker.*

4.9 Grunnforurensning (pbl. § 11-8 a – H390)

4.9.1 Kjent, mulig og usikker grunnforurensning framkommer av *temakart nr. 8 Grunnforurensning.*

4.9.2 Innenfor hensynssonen skal det gjennomføres kartlegging av grunnforurensning i forbindelse med regulering eller før det gis tillatelse til tiltak.

4.9.3 Der kartleggingen viser grunnforurensning skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndighet før det kan iverksettes tiltak i grunnen eller gjennomføres terrenginngrep. Tiltaksplanen skal være godkjent før tiltaket iverksettes.

4.10 Konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (pbl. § 11-8 b – H410)

4.10.1 Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for ny bebyggelse med bruksareal (BRA) over 250 m^2. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for bygg som i vesentlig grad skal ombygges (hovedombygging) og som har bruksareal (BRA) over 250 m^2.

4.10.2 Tilknytningsplikten gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense.

4.10.3 Bygg med tilkoblingsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme.

4.10.4 Unntak fra tilknytningsplikten gjelder i de tilfeller fjernvarmekonsesjonær verken kan levere fjernvarme, eller tilby lokal varmeforsyning i påvente av utbygging av fjernvarmenettet.

4.10.5 Unntak fra tilknytningsplikten gjelder der det dokumenteres at bruk av alternative energiløsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegget.

Retningslinjer

b. Fritak kan blant annet være aktuelt i følgende tilfeller:

i. Der det kan tas i bruk annen alternativ energiforsyning.
ii. Der hovedombygging vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.
iii. Der det av andre grunner vil være urimelig eller uhensiktsmessig å kreve tilknytning.

4.11 Grønnstruktur (pbl. § 11-8 c – H540_01-02)

Retningslinjer

a. Overordna grønnstruktur framkommer av temakart nr. 6 Overordna grønnstruktur.
b. Hensynssonen viser hovednettverket av blå, grønne og grå strukturer i byen – «byromsveven». Hensynssonen ivaretar disse sammenhengene på overordnet nivå.
c. Tiltak som vil redusere allmennhetens tilgang til/bruk av grønnstrukturen bør ikke tillates.
d. I alle reguleringsplaner og ved fortettings- og utbyggingsprosjekter bør det stilles krav som forsterker grønnstrukturens funksjon som byrom, og som opprettholder og videreutvikler byromskvaliteter knytta til denne.
e. Byromsanalysens mulighetsdiagram viser de ulike allmenningskorridorene – tverrgående strukturer. Diagrammene legges til grunn for utvikling av allmenningene. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak som berører disse områdene bør det utredes/dokumenteres;
  - *hvordan visuelle hensyn, siktlinjer og fysisk tilknytning/tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas.*
  - *hvordan ny bebyggelse påvirker solforhold i de mest sentrale byrommene.*
f. Ved utbygging langs vann og vassdrag tillegges allmennhetens tilgang stor vekt. Langs Mjøsa og elvedragene bør det etterstrebes tilrettelegging i form av møteplasser og grønne lunger som gir variasjon i utforming og opplevelse. Byggegrensen kan gjennom reguleringsplan justeres i samsvar med dette.
g. Historisk særpreg i gatemiljø og uteoppholdsarealer bør i størst mulig utstrekning bevares, videreføres og kan ikke fjernes uten tillatelse. Fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning osv., bør tilpasses strøkets karakter. Strøkets karakter beskrives under bestemmelser for områdetyper og bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø.
h. Planlegging og tiltak i og i tilknytning til byavenyen (H540_1) bør ta nødvendig hensyn til at denne er en del av den overordna grønnstrukturen. Forholdet mellom bygg, gangpassasjer, byrom og sammenhenger bør utredes/dokumenteres.
i. Innenfor hensynssonen (H540_02) kan det gjøres tiltak for fremme tilgjengelighet for allmenheten. Alle tiltak bør gjøres skånsomt, og vegetasjon bør bevares.

4.12 Friluftsliv (pbl. § 11-8 c – H530)

Retningslinjer

a. *Hensynssonen viser områder kartlagt gjennom friluftslivskartlegging i Lillehammer. Kartlegging med verdisetting finnes i Miljødirektoratets Naturbase.*
b. *Ved tiltak innenfor hensynssonen bør det tas hensyn til friluftsliv iht. kartleggingen. Verdisettingen bør vektlegges.*

4.13 Landskap (pbl. § 11-8 c – H550_01)

Retningslinjer

a. *De skogkledde åsryggene, landskapsformasjoner, elvedrag og strandsonen bør forvaltes slik at tilgjengelighet sikres og den visuelle opplevelsen av landskapsrommet rundt byen ikke forringes.*
b. *Ved tiltak innenfor hensynsone landskap bør det redegjøres for vurderinger knyttet til fjernvirkning, friluftsliv og landskapstilpasning. Ved tiltak innenfor hensynsonen kan det, etter kommunens skjønn, kreves at det utarbeides landskapsanalyse.*
c. *Nye bygg som bryter horisontlinjen fra byen bør unngås.*

4.14 Kulturlandskap (pbl. § 11-8 c – H550_02)

Retningslinjer

a. *Det åpne kulturlandskapet formidler byens historiske tidsdybde – for bosetning, ressursgrunnlag og bydannelse. Det åpne kulturlandskapet, inkl. gårdstun, bør hensyntas ved regulering og gjennomføring av tiltak.*
b. *Ved regulering eller gjennomføring av tiltak innenfor hensynsonen kan det kreves at det utarbeides landskaps-/kulturhistorisk analyse.*

4.15 Naturmiljø (pbl. § 11-8 c – H560_01-02)

Retningslinjer

a. *H560_01: Hensynssonen viser geologiske naturminner. Innenfor hensynssonen bør tiltak som forringer naturminnet unngås.*
b. *H560_02: Hensynssonen viser naturtyper. Innenfor hensynssonen bør tiltak som forringer naturtypene unngås.*

4.16 Kulturminner (pbl. § 11-8 c – H570)

Retningslinjer

a. *H570_01 er verdifulle kulturminner fra 2. verdenskrig.*

    i. *Innenfor hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer kulturminnets/kulturmiljøets verneverdi.*

b. *H570_02 er historiske vegfar.*

    i. *Hensynssonen videreføres ved regulering.*
    ii. *Vegfaret bør holdes åpent for fri ferdsel.*
    iii. *Vegfarets karakter bør opprettholdes.*
    iv. *Opplevelseskvalitetene og viktige utsiktslinjer langs vegfaret bør opprettholdes.*

c. *H570_03 er Pilegrimsleden gjennom Lillehammer.*

    i. *Pilegrimsleden bør holdes åpen for fri ferdsel.*
    ii. *Hensynssonen videreføres ved regulering.*
    iii. *Ev. omlegginger av Pilegrimsleden godkjennes av Nasjonalt pilegrimssenter i Trondheim.*
    iv. *Opplevelseskvalitetene og viktige utsiktslinjer langs Pilegrimsleden bør opprettholdes.*
    v. *Skilting og tilrettelegging følger egen mal for Pilegrimsleden.*
    vi. *Bare i særskilte tilfeller kan det gis dispensasjon for byggegrense mot pilegrimsleden.*

d. *H570_04 er fløteranlegget i Lågen.*

    i. *Innenfor hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer kulturminnets/kulturmiljøets verneverdi.*

e. *570_05 er Lillehammer kirke, listeført kirke av nasjonal verdi.*

    i. *Ved vedlikehold og utbedringer bør fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling bør, så langt som mulig, bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.*
    ii. *Alle tiltak forelegges regional kulturminnemyndighet, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).*
    iii. *Alle saker som angår kirken behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven.*
    iv. *Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken behandles av regional kulturminnemyndighet.*

f. *570_06 er Lillehammer sykehus med Revmatismesykehuset- regional verdi*

    i. *Fasadeendring/modernisering og/eller vedlikehold bør skje på en slik måte at byggets historie fortsatt kan oppfattes. Det betyr at tiltak tilpasses slik at bygget fortsatt representerer tidsepoken og historien det forteller.*

ii. *Dersom det blir aktuelt å disponere sykehusarealet for et nytt storsykehus, bør verneverdiene vike. Samtidig bør kulturhistoriske elementer ivaretas på en slik måte at verdien som kulturmiljø fortsatt kan oppfattes.*

Retningslinjer

a. *I randsonen til hensynssonen bør det ikke settes i gang tiltak som forringer områdenes verneverdi.*

4.17 Kulturminner – båndlagt (§ 11-8 d – H730_01-04)

4.17.1 Hensynssonen omfatter automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, statlig listeførte anlegg og listeførte kirker.

4.17.2 Søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges regional kulturminnemyndighet.

4.17.3 Automatisk fredet kulturminne i medhold av kulturminneloven § 4 første ledd pkt. A (H730_01): Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, jf. kml. § 3, er forbudt, uten etter særskilt søknad og dispensasjon gitt av regional kulturminnemyndighet, jf. kml. § 8.

4.17.4 Vedtaksfreda og forskriftsfreda bygninger og anlegg (H730_02): Disse bygninger og anlegg med berørt del av eiendom er fredet i medhold av kulturminneloven og skal forvaltes slik. Alle tiltak, utover vanlig vedlikehold, som kan påvirke formålet med vernet, skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

4.17.5 Statlig listeførte anlegg og listeførte kirker (H730_3)
Listeførte kirker: Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling bør, så langt som mulig, bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak forelegges regional kulturminnemyndighet, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).

Statlig listeførte anlegg: Alle tiltak, utover vanlig vedlikehold, som kan påvirke formålet med vernet, skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

4.17.6 Automatisk fredete kirkebygninger (H730_4) - Garmo stavkirke og Fiskerkapellet
Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle tiltak som medfører inngrep i automatisk fredet kirke krever særskilt tillatelse fra regional kulturminnemyndighet. Saker som angår omgivelsene til automatisk fredet kirke skal sendes regional kulturminnemyndighet for rådgivning.

4.18 Naturvernområde – båndlagt (pbl. § 11-8 d – H720_01)

4.18.1 Egne fredningsforskrifter gjelder for områdene.

4.19 Bybane/gondol (pbl. § 11-8 d – H710)

4.19.1 Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framtidig framføring av gondol/bybane.

4.20 Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8 e – H820_01-04)

4.20.1 Sonene omfatter områder med krav til felles planlegging, omforming og fornyelse. Sonene er vist i plankartet som hensynssoner og i *temakart nr. 4 Gjennomføringssoner H820_01-04, vedlegg 3.*

Retningslinjer

a. Prinsipper og anbefalinger i klimarapporten «Nord mot null» skal legges til grunn for utviklingen av områdene.

4.20.2 Gjennomføringssone H820_01: Kirkegata/Skysstasjonen/Lurhaugen-Mesnadalen

4.20.2.1 Mulighetsstudiet «Lilletorget-Strandtorget» skal følges opp med et områdeprogram[13] som fastlegger overordna prinsipper for videre regulering.

4.20.2.2 Mulighetsstudiet og områdeprogrammet skal legges til grunn for reguleringer.

4.20.2.3 Det stilles krav om regulering før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak*, jf. bestemmelse 1.2.*

4.20.2.4 Prinsipp/intensjon

a. Områder innenfor hensynssonen skal omformes til tett, flerfunksjonell bystruktur med en blanding av kontor/forretning/tjenesteyting og bolig. Skysstasjons-området skal utvikles videre som regionalt trafikk-knutepunkt.

4.20.2.5 Krav til transformasjon/reguleringsplan

a. Arealbehov for fremføring av jernbane, togstasjon og stasjoneringsterminal for buss skal avklares gjennom reguleringsprosessen.
b. Ved utvikling av området skal det, utover nødvendige funksjoner for jernbane og buss, prioriteres innfartsparkering, pendlerparkering og sykkelparkering.
c. Skyss-stasjonen skal sikres trafikksikker atkomstveg og bedre tilgjengelighet.
d. Det skal gjennomføres trafikkutredninger som del av videre planarbeid for Mesnadalen. Utredningene skal beregne trafikkbelastning internt i området og for tilstøtende vegnett opp til sentrum/Fåberggata. Nødvendige trafikktiltak skal være utredet, innarbeides i plan med rekkefølgebestemmelse og gjennomføres som del av utbyggingen.
e. Innenfor området tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.
f. Den gamle industribebyggelsen langs Mesnaelva er bevaringsverdig og skal innpasses i en fremtidig struktur.
g. Det skal vektlegges å etablere sosialt bærekraftige bomiljøer.
h. Areal til alternative bygge- og boformer skal lokaliseres innenfor sonen, definert som en eksperimentell sone / et byøkologisk forsøksområde. I sonen må det klargjøres i områdeprogrammet hvilke byggtekniske krav som eventuelt kan fravikes.

[13] Områdeprogram er nærmere definert i retningslinje pkt. b.

4.20.3 Gjennomføringssone H820_02: Strandtorget-området

4.20.3.1 Mulighetsstudiet «Lilletorget-Strandtorget» skal følges opp med et områdeprogram som fastlegger overordna prinsipper for videre regulering.

4.20.3.2 Mulighetsstudiet og områdeprogrammet skal legges til grunn for reguleringer.

4.20.3.3 Det stilles krav om regulering før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, *jf. bestemmelse 1.2.*

4.20.3.4 Prinsipp/intensjon

a. Området skal transformeres flerfunksjonelt og med høy arealutnytting, *jf. bestemmelse 2.5.6.*

4.20.3.5 Krav til transformasjon/reguleringsplan

a. Områdene skal utformes trafikksikkert med gode interne forbindelser.
b. Det skal gjennomføres trafikkutredninger som del av videre planarbeid. Utredningene skal beregne trafikkbelastning internt i området og for tilstøtende vegnett opp til sentrum gjennom Bankenkryssene og ut på E6/fremtidig lokalveg. Nødvendige trafikktiltak skal være utredet, innarbeides i plan med rekkefølgebestemmelse og gjennomføres som del av utbyggingen.
c. Trafikk, parkering og logistikk for varelevering skal samordnes.
d. Det skal avsettes tilstrekkelig og trafikksikkert areal for gange- og sykkelframkommelighet, plasser/torg og opphold.
e. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at alle gangarealer er sikret for myke trafikanter. Det skal være trafikksikkert gangareal mellom alle inngangspartier og fra alle innganger til parkering.
f. Det skal avsettes areal til sammenhengende grøntdrag og attraktive møteplasser.
g. Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering skal plasseres slik at de tilfører området visuelle kvaliteter.
h. Strandsonens kvaliteter skal sikres og forbeholdes aktivitet, lek og uteopphold.

<u>Retningslinjer</u>

a. Mulighetsstudiet «Lilletorget- Strandtorget» er et ikke rettskraftig dokument som bidrar til å definere områdets utviklingspotensial og framtidige funksjon. Mulighetsstudiets anbefalinger om utviklingsstrategi og helhetlig plangrep legger føringer for videre planarbeid i gjennomføringssonene.

b. Områdeprogrammet vil fastlegge overordna prinsipper for å sikre et helhetlig plangrep innenfor gjennomføringssonen, og bør minimum omhandle:

i. Bebyggelsesstruktur - skala og volum, bygningenes orientering (skisseprosjekt)
ii. Funksjon i bebygd struktur
iii. Sammenhengende og funksjonell grønn infrastruktur, byrom, forbindelser og bruk av strandsonen
iv. Sammenhengende og funksjonell infrastruktur for trafikk (gange, sykkel og bil), transport, logistikk og parkering
v. Trafikkutredninger som viser trafikkbelastning internt i delområdene og for tilstøtende vegnett
vi. Trasé for og konsekvens av bybane/gondol

Områdeprogrammet er et prinsippdokument, som vedtas politisk og er grunnlag for oppfølgende regulering/saksbehandling. Programmet utformes i samarbeid med bl.a. statlige og regionale fagmyndigheter, grunneiere, relevante fagmiljøer og interessegrupper.

4.20.4 Gjennomføringssone H820_03 og _04 - Bydel Nord

4.20.4.1 Det stilles krav til områdeprogram[14] for hver av sonene:

1. H820_03, # 3 - området mellom Rosenlund og Lillehammervegen (formål K2)
2. H820_04, # 4 - området på nedsiden av Industrigata (del av formål K3).

4.20.4.2 Mulighetsstudiet «Byutvikling Nord» skal følges opp med et områdeprogram som fastlegger overordna prinsipper for videre regulering.

4.20.4.3 Mulighetsstudiet og områdeprogrammet skal legges til grunn for reguleringer.

4.20.4.4 Det stilles krav om regulering før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, *jf. bestemmelse 1.2.*

4.20.4.5 Prinsipp/intensjon

a. Områdene skal transformeres mot boligformål i kombinasjon med store handelsformater i sone # 3 og småskalavirksomhet i sone # 4, *jf. bestemmelser 2.5.3 og 2.5.4.*
b. Områdene skal ha høy arealutnytting.
c. Bebyggelse skal innpasses i en urban struktur og utformes i kvartals/-gatebebyggelse.

4.20.4.6 Arealformål og tomteutnytting

a. Innenfor hver av sonene skal minimum 40 % av totalt BRA være boligbebyggelse.
b. Funksjonsblanding med boligbebyggelse skal være i samme bygg, kvartal eller delområde.
c. Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.
d. For rene nærings- og handelsbygg tillates ikke etasjehøyde over 5,5 m.
e. Volum og høyder skal vurderes i forhold til tilgrensende boligområder.
f. Det skal vektlegges å etablere sosialt bærekraftige bomiljøer.
g. Areal til alternative bygge- og boformer skal lokaliseres innenfor sonen, definert som en eksperimentell sone / et byøkologisk forsøksområde. I sonen må det klargjøres områdereguleringen hvilke byggtekniske krav som eventuelt kan fravikes.

4.20.4.7 Estetikk og arkitektur

a. God opparbeidelse av inngangspartier skal vektlegges.
b. Bebyggelse mot hovedveg skal definere gateløpet. Langs Gudbrandsdalsvegen og Industrigata skal bebyggelsen plasseres i byggelinje.
c. Ny bebyggelse skal ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg.
d. Store monotone flater skal unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade.
e. Det skal avsettes areal til sammenhengende langsgående og tverrgående grøntdrag med attraktive byrom.
f. Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering skal plasseres slik at de tilfører området visuelle kvaliteter.
g. God terrengtilpassing skal vektlegges.

[14] Områdeprogram er nærmere definert i retningslinje pkt. h.

4.20.4.8 Trafikk og parkering

a. Områdene skal utformes trafikksikkert.
b. Det skal avsettes tilstrekkelig og trafikksikkert areal for opphold og gange i tilknytning inngang.
c. Virksomheter innenfor samme område skal løse adkomst, parkering og logistikk i fellesskap.
d. Varelevering skal skje i bakkant av hovedfasade/hovedinngang.
e. Parkeringsareal skal ikke plasseres foran bygning mot tilliggende veg.
f. Parkering skal være under bakken eller overbygd.

4.20.4.9 Klima og miljø / Nord mot null-prinsipper

a. Det skal vurderes aktiv bruk av tak og fasader. Med dette menes å gi disse arealene utvidet nytte, for eksempel tekniske installasjoner til energiproduksjon, som solceller, eller som overvannshåndtering ved blå og grønne tak.
b. Energieffektivisering skal utredes ved boligformål eller ved kombinert formål bolig/forretning/tjenesteyting. Valg av løsninger skal begrunnes.

Retningslinjer

a. Mulighetsstudie «Byutvikling Nord» 2014 og klimarapporten «Nord mot null» 2017 gir føringer for utvikling av bydelen som legges til grunn for områdeprogram og regulering. Utvikling/utbygging i Bydelen bør tilstrebe klimanøytral transformasjon – «Nord mot null» som profil.
b. I stedet for områdeprogram kan det utarbeides en områdereguleringsplan for hver av gjennomføringssonene H 820_03 og _04. Denne vil erstatte områdeprogrammet og krav til regulering.
c. Intensjonen er høy arealutnyttelse med høy bokvalitet.
d. Området bør utvikles med varierte boligtyper som kjedehus, rekkehus og lavblokk særlig tilrettelagt for barnefamilier.
e. Alle boligprosjekter bør ha god tilgjengelighet til grønnstruktur og byrom med høy kvalitet.
f. Når bærekraftige løsninger innen materialvalg, energiløsninger, flerfunksjoner og samlokalisering av bygg ikke benyttes, bør dette begrunnes.
g. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.
h. Områdeprogrammet vil fastlegge overordna prinsipper for å sikre et helhetlig plangrep innenfor gjennomføringssonen, og bør minimum omhandle:

i. Bebyggelsesstruktur - skala og volum, bygningenes orientering (skisseprosjekt)
ii. Funksjon i bebygd struktur
iii. Sammenhengende og funksjonell grønn/blå infrastruktur, byrom.
iv. Sammenhengende og funksjonell infrastruktur for trafikk/logistikk, herunder gange, sykkel og bil, varetransport og parkering
v. Trafikkutredninger som viser trafikkbelastning internt i delområdene og for tilstøtende vegnett

Områdeprogrammet er et prinsippdokument, som vedtas politisk og er grunnlag for oppfølgende regulering/saksbehandling. Programmet utformes i samarbeid med bl.a. statlige og regionale fagmyndigheter, grunneiere, relevante fagmiljøer og interessegrupper.

5 VEDLEGG: SKILT OG REKLAME

DEFINISJONER

SKILT:

Fysisk og/eller annen innretning for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utside (NS 3041).

Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnr., internettadresse og lignende.

Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke.

SKILTTYPER OG ØVRIGE DEFINISJONER:

Fasadeskilt: skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning.

Frest skilt (konturskåret skilt): skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate.

Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast.

Henvisningsskilt: skilt med pilangivelse, etasjehenvisning og lignende.

Belyst skilt (direkte belyst skilt): skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet.

Indirekte belyst skilt: lysskilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt).

Lysskilt: skilt der lyskilden er integrert i skiltet.

Løsfotreklame: lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterende skilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg.

Skilt: skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg.

Nedhengsskilt: skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende.

Orienteringsskilt: skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning.

Plateskilt: tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller uskiftbart skiltbudskap.

Reklameskilt: skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer uten stedlig tilknytning.

Takskilt: skilt montert på/over takgesims.

Uthengskilt: skilt montert ut fra fasaden.

Vindusdekor: selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu.

Virksomhetsskilt: innretning som annonserer stedlig virksomhet

Piktogram: grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en idé.

Skiltplan: beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning.

Temporære skilt: flagg, banner, duk og seil.

Markiseskilt: markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame.

Transportmiddelskilt: Skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

HENSYN OG PLASSERING M.M.

1. Skilt og lignende innretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg den angjeldende bygnings arkitektur og områdets egenart. Dette gjelder både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser samt utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produktnavn og lignende skal være underordnet øvrig skilting.
2. Det skal brukes maksimalt ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført i regulert gateside. I tillegg kan det der det ligger til rette for det oppføres et uthengsskilt som skal være tilpasset gående.
3. Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler (frittstående bokstaver, symboler med mer) når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.
4. Takskilt og skilt på gesims er ikke tillatt.
5. Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke.
6. Skilt skal tilfredsstille kravene til trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av byrom og gater.
7. Det tillates ikke temporære skilt på bygning. Unntak gjelder ved større festivaler, idrettsarrangement, arrangement tilknyttet handelsstanden og lignende kan temporære skilt benyttes langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.
8. Utskiftbare reklameskilt og digitale tavler på innsiden av vinduer og på bygning, med priser og skilting av salgskampanjer tillates ikke.
9. Skilt skal monteres og holdes i slik stand at fare eller annen vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom. Det skal vedlikeholdes slik at innretningene ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
10. Løse plakatrester og skilt og stativer som ikke er i bruk skal fjernes. Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.
11. Bevegelige lys og bevegelig skilt tillates ikke.
12. For skilt som oppføres i tilknytning til byggearbeider og er tidsbegrenset til gjennomføringen av byggearbeidet kan det lempes på de estetiske krav. Slike skilt skal bare gi opplysninger om aktørene i byggeprosjektet og skal være godkjent av vegmyndighet der trafikksikkerheten kan være berørt. Er det flere aktører skal det utarbeides et felles skilt for disse.
13. Løsfotreklame og reklamesegl skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan. Når de plasseres på eiendommen skal de ikke være rettet mot trafikken/veifarende, men mot de gående. Maks antall 1 stk. per virksomhet. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid. Må ikke være til hinder og fare for personer med nedsatt funksjonsevne.
14. For bebyggelse som oppføres inntil regulert gateside skal skilt plasseres på fasaden i 1. etasje. Skilting for virksomheter over 1. etasje kan i tillegg markeres med vindusdekor i vinduene, jf. pkt. 20. Ved bruk av skiltplan kan også fasaden for øvrige etasjer inngå.
15. Frittstående skilt, med unntak av orienteringsskilt, tillates ikke innenfor området som omfattes av reguleringsplanen for Lillehammer Sentrum.

UTFORMING

16. Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem: I området som omfattes av reguleringsplanen for Lillehammer Sentrum tillates det ikke frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem. I tettbebygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID-mast ha en høyde på maks. 7 m over terreng, en bredde på inntil 1,3 m og en samlet skiltflate på inntil 4 m². Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/t kan slike skilt oppføres i samsvar med vegdirektoratets retningslinjer. Pylon/totem skal ha en høyde på maks 3 m og en bredde på maks 1 m.
17. Uthengsskilt: Uthengsskilt skal være min. 2,5 m over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0,7 m ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Skiltet skal plasseres i god avstand fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gatenavnskilt, trafikkskilt og andre skilt.
18. Nedhengsskilt: Nedhengsskilt skal være min. 2,5 m over gategrunn og ha en bredde på maks 1 m.
19. Vindusdekor: Vindusdekor er ikke tillatt innenfor reguleringsplan for sentrum. Plakater og lignende like innenfor vinduet som er beregnet for publikum på utsiden tillates ikke. Vindusutstilling tillates.
20. Skiltbelysning: Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås. Lysskilt, hvor hele platen inngår som lysflate, tillates ikke med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning.
21. Temporære skilt: På eiendommer som ikke er utbygd til regulert gateside kan det på den ubebygde delen av eiendommen tillates oppført flaggstenger for skilt og reklame. Det skal fortrinnsvis ikke oppføres flere enn 3 flaggstenger.
22. Transportmiddelskilt: Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen der de får en fremtredende plassering.
23. Markiseskilt: Markiseskilt kan erstatte virksomhetsskilt. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasset bygningen.
24. Universell utforming: Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til nødvendig tilgjengelighet.

SAKSBEHANDLING

25. Etter avtale med kommunen kan mindre skilt og endringer av skilt innenfor godkjent skiltplan unntas fra søknadsplikten. Det samme kan kravet til nabovarsling og ansvarsrett.
26. Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer skal det vedlegges situasjonsplan som viser plassering og fotomontasje i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke.
27. Når det søkes om tillatelse til nye bygninger hvor det skal være skilt, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med pkt. 4.2. Fotomontasje kan erstattes av en fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.
28. Følgende skilt er ikke omfattet av bestemmelsene:
    a. Når de monteres på arenaer og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljø.
    b. For bygninger med flere virksomheter, hvor det ikke foreligger godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen. Når det foreligger en godkjent

skiltplan kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad/melding.

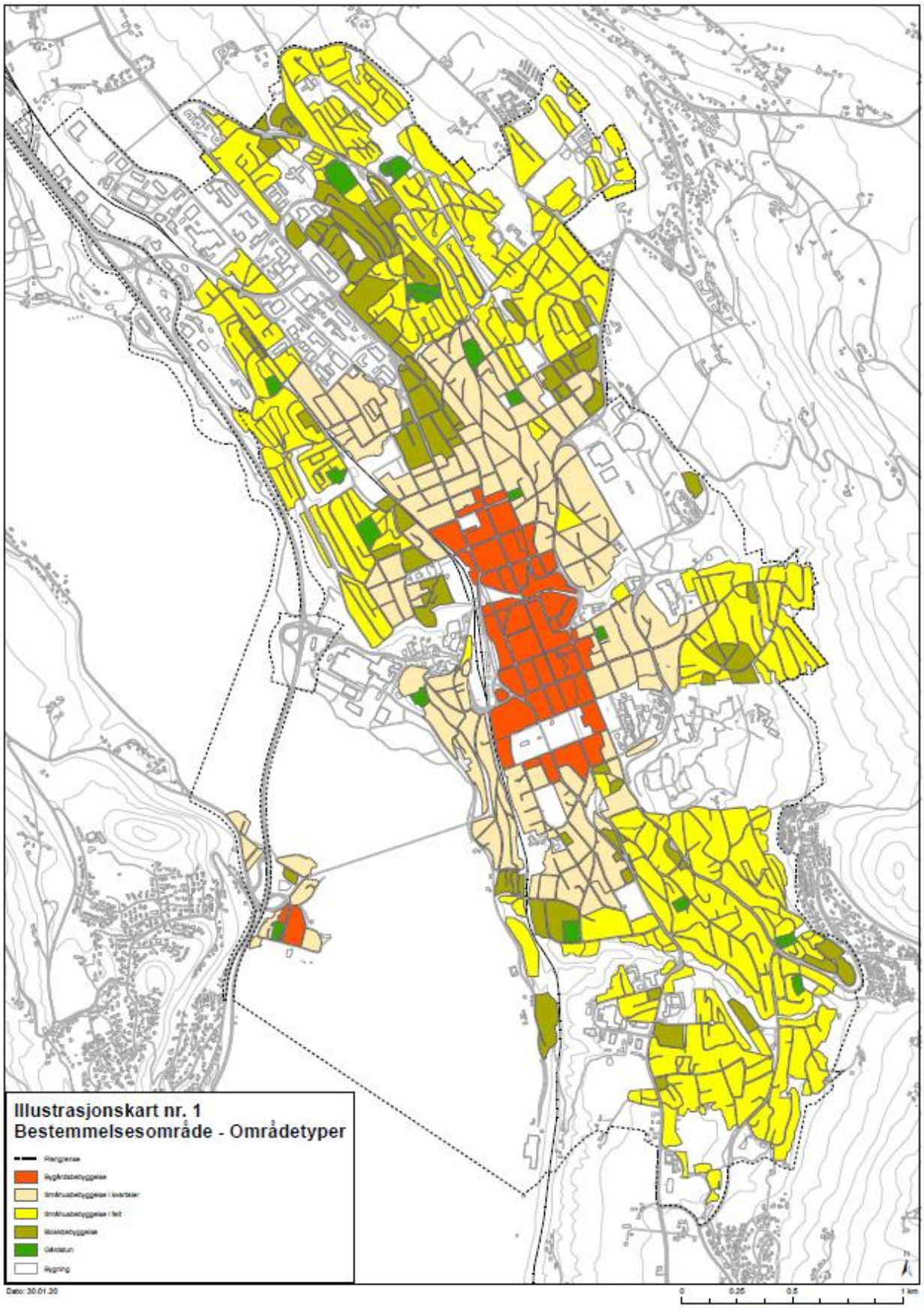
29. For skilting på eiendom regulert til bevaring kan det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet. For skilting på eiendom som er fredet skal det innhentes dispensasjon fra vernemyndigheten.
30. For skilting langs offentlig veg der trafikksikkerheten er berørt skal det innhentes uttalelse fra berørt vegmyndighet, jf. vegloven § 33.
31. Tillatelse til skilt gis med henvisning til plan- og bygningsloven § 30 - 3, 2. ledd, inntil videre eller for ett begrenset tidsrom.
32. Ved søknad om nye skilt eller endring av skilting på eiendom som har andre skilt og det ikke foreligger godkjent skiltplan, kan kommunen kreve slik plan utarbeidet. Som vilkår for tillatelsen kan kommunen kreve nødvendige endringer i den øvrige skiltingen slik at denne tilfredsstiller bestemmelsene.
33. Dersom tidligere tillatelse til skilt- eller reklameinnretninger er gitt før 01.07.97, og med varighet inntil videre eller med ikke fastsatt varighet, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot bestemmelsene i denne forskriften eller plan- og bygningsloven § 30-3 1. ledd. For øvrig kan kommunen gi pålegg om å fjerne skilt- eller reklameinnretninger der det følger av plan- og bygningsloven § 30-3 2. ledd.
34. Kommunen kan utarbeide veileder for bestemmelsene.

6 VEDLEGG: ILLUSTRASJONSKART TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

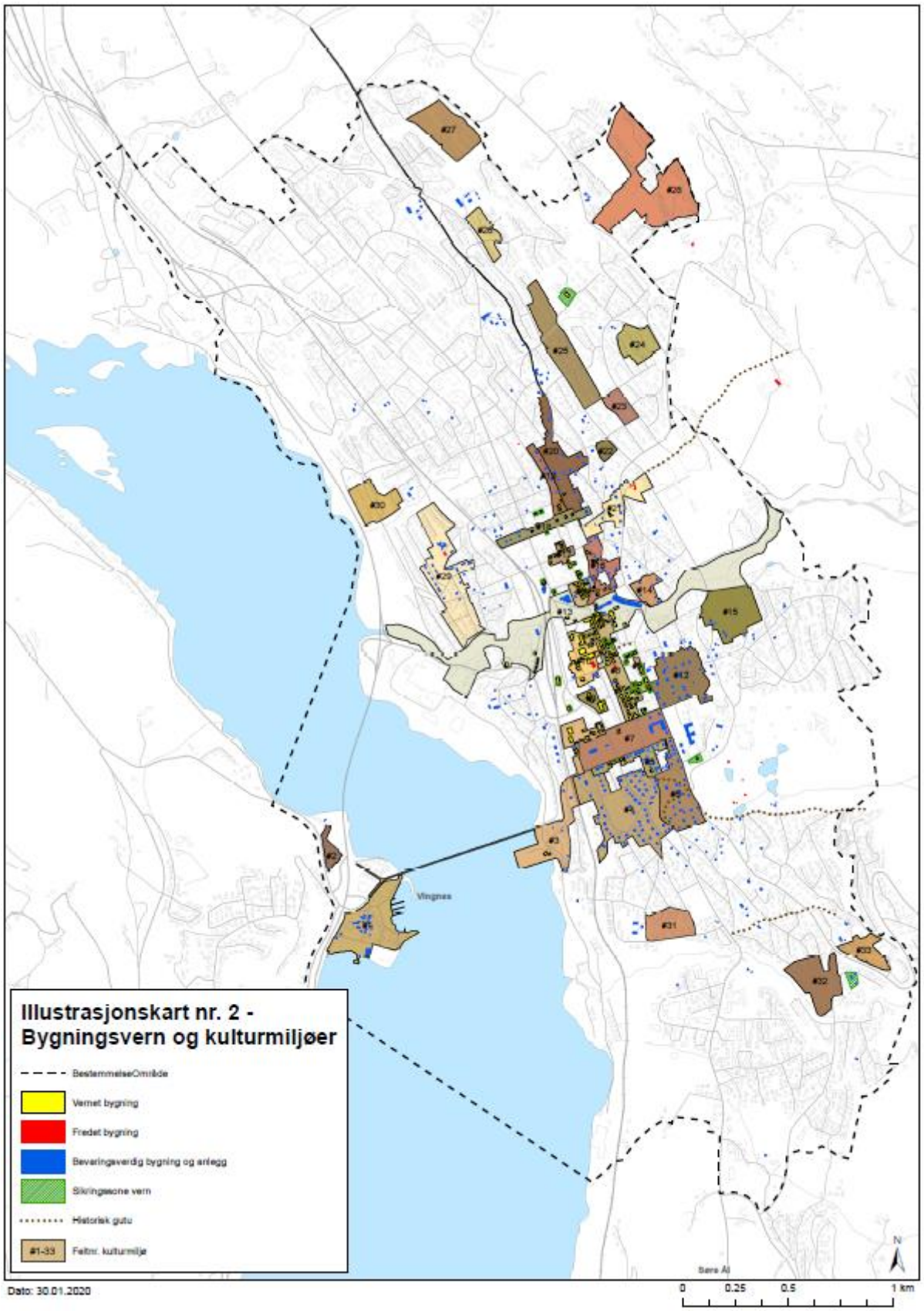
Illustrasjonskart nr. 1: Områdetyper

Illustrasjonskart nr. 2: Bygningsvern og kulturmiljøer

1. Bestemmelsesområde: Områdetyper



2. Bestemmelsesområde: Bygningsvern og kulturmiljøer



7 VEDLEGG: TEMAKART

Temakart nr. 1 Parkeringssoner

Temakart nr. 2 Byens Profil

Temakart nr. 3 Kombinerte formål og handel

Temakart nr. 4 Gjennomføringssoner

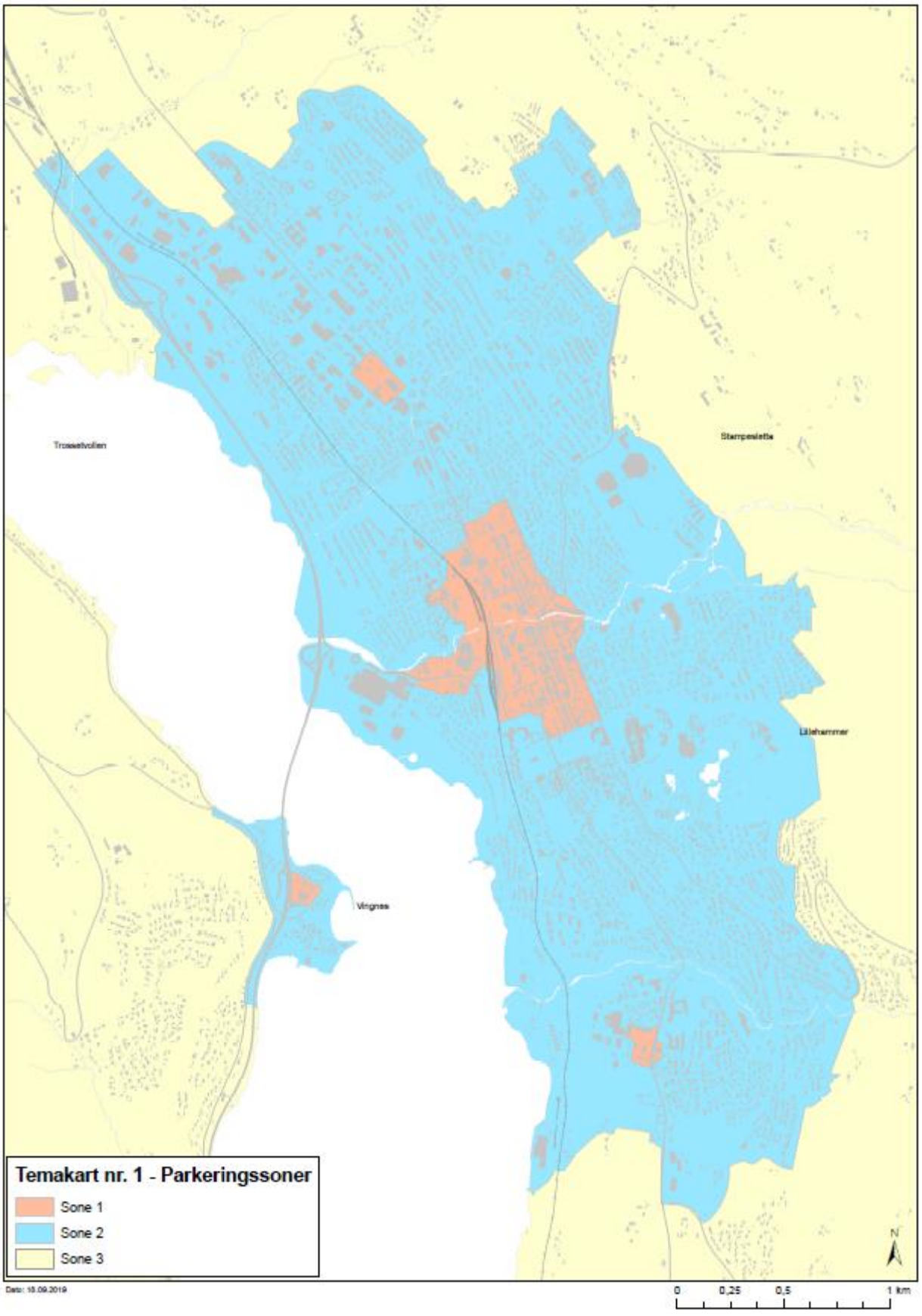
Temakart nr. 5 Butikksentersone S1- Bysentrum

Temakart nr. 6 Overordna grønnstruktur - byromsveven

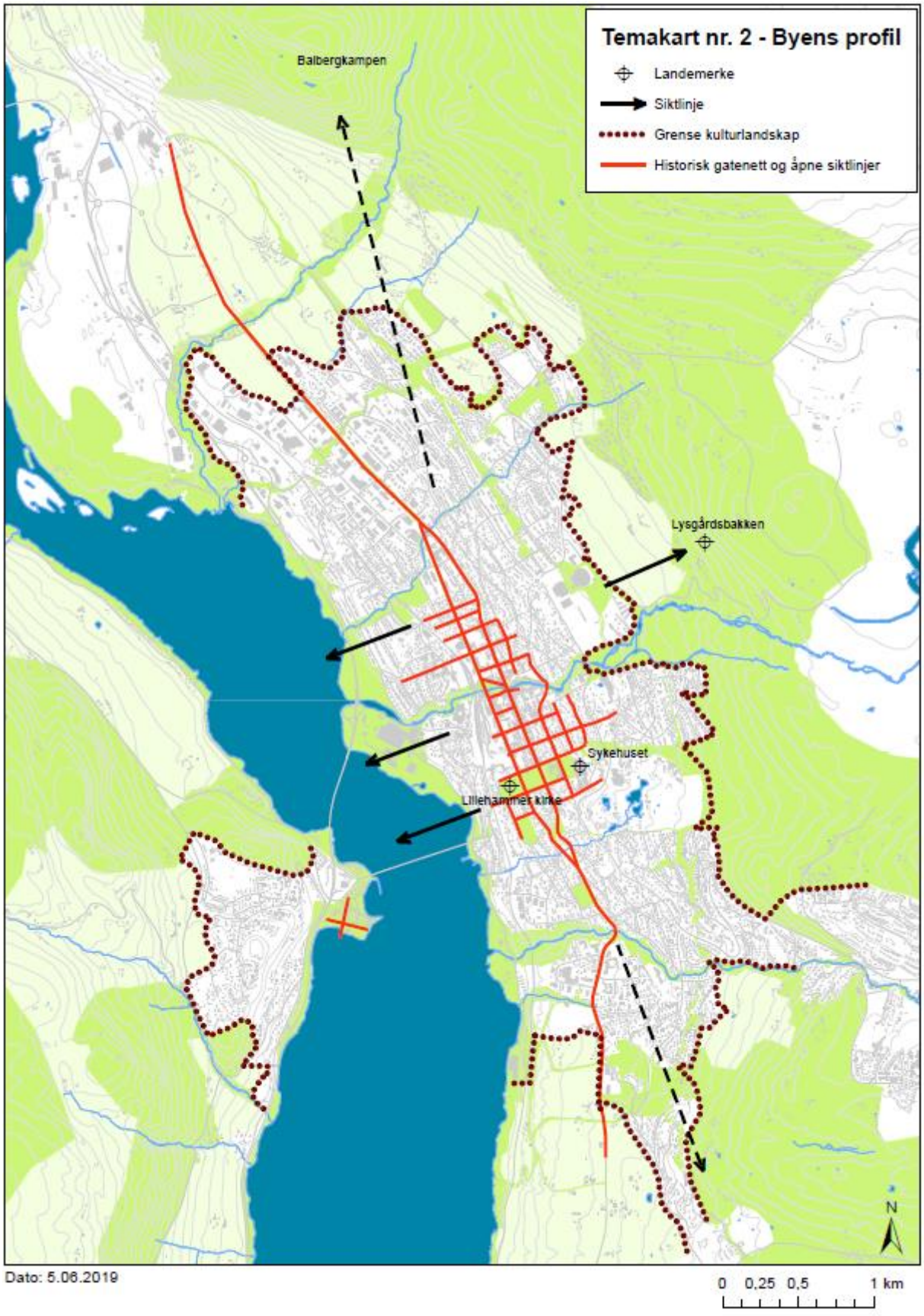
Temakart nr. 7 Byrom, leke- og aktivitetsplasser

Temakart nr. 8 Grunnforurensning

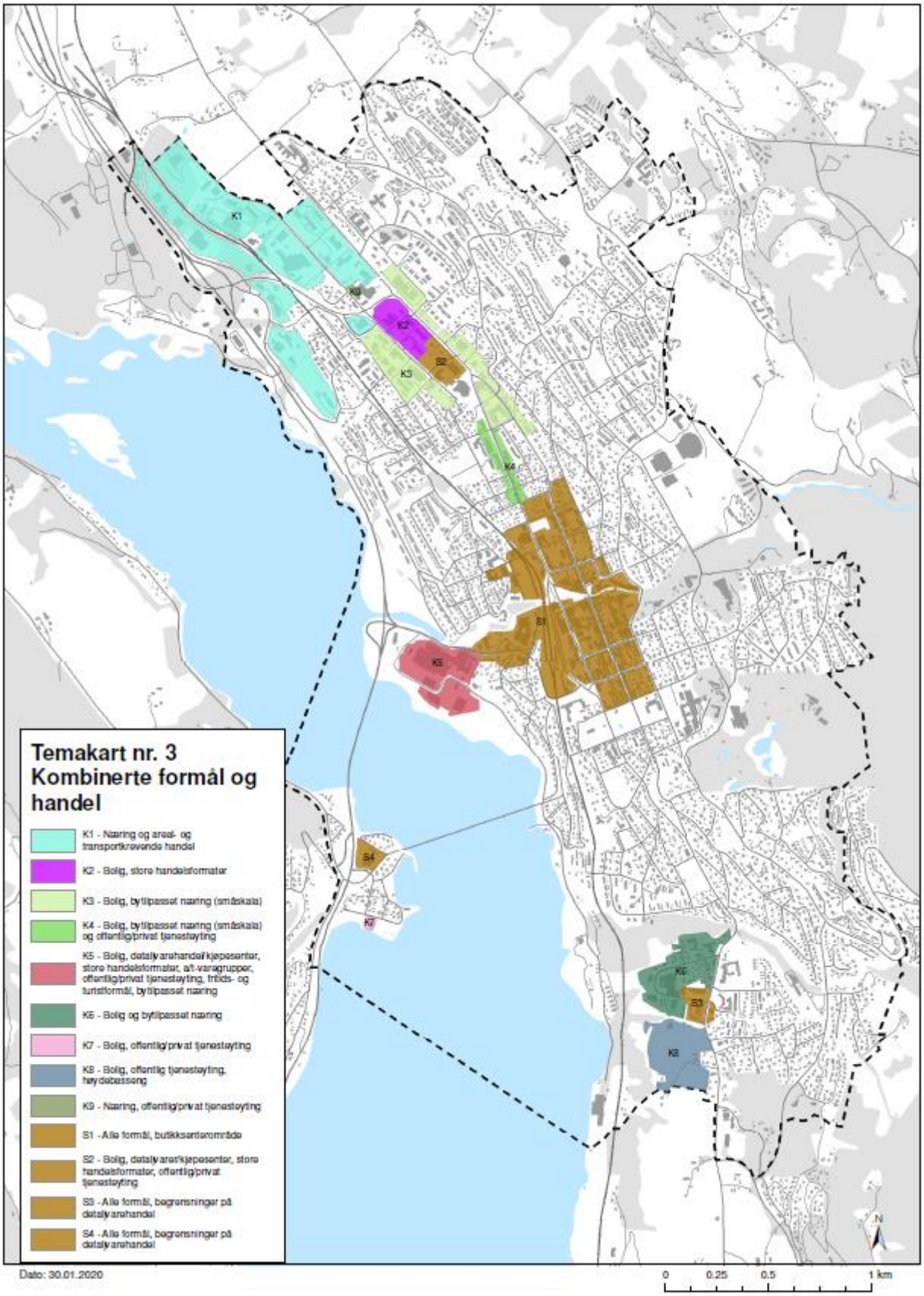
1. Parkeringssoner



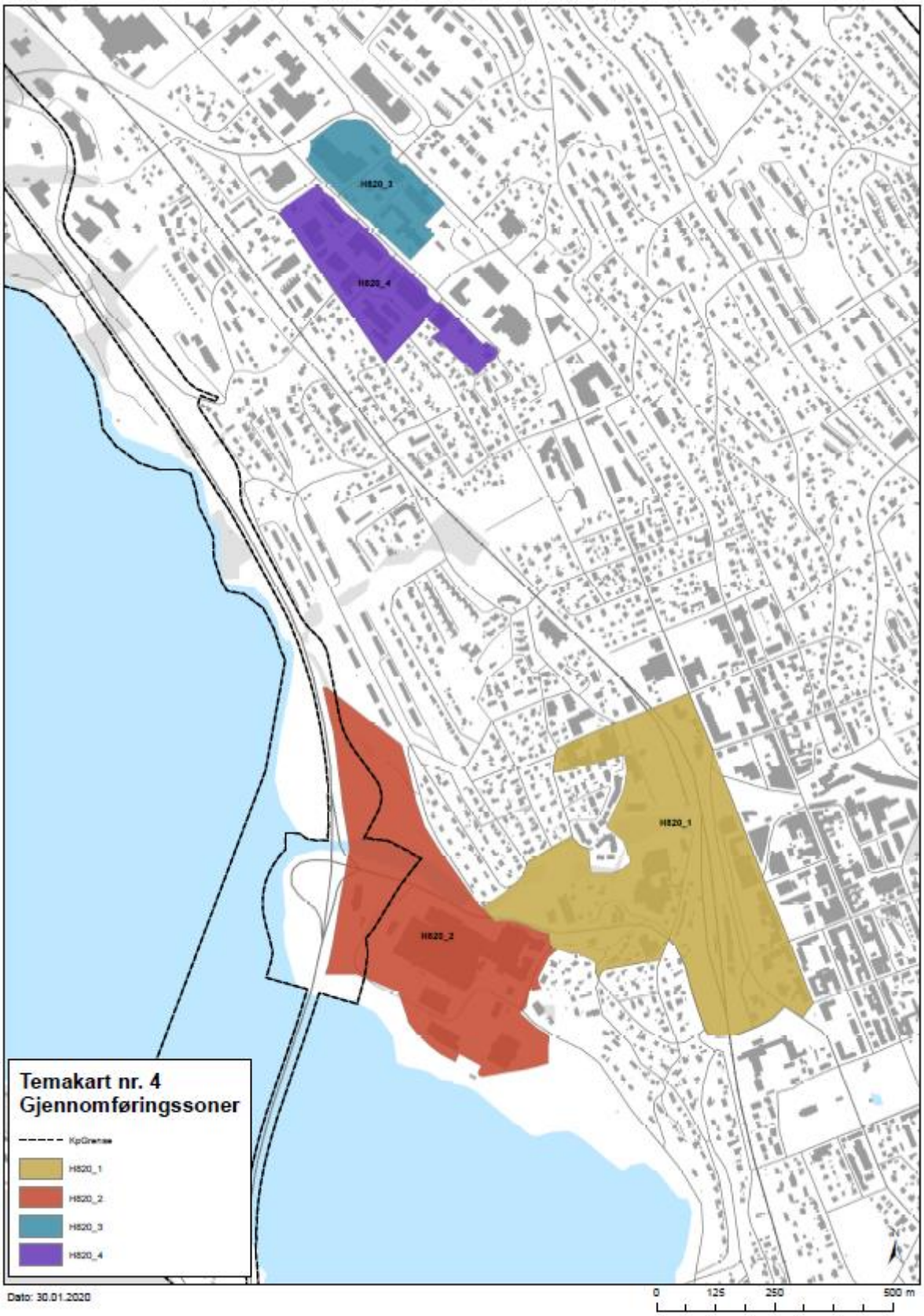
2. Byens profil



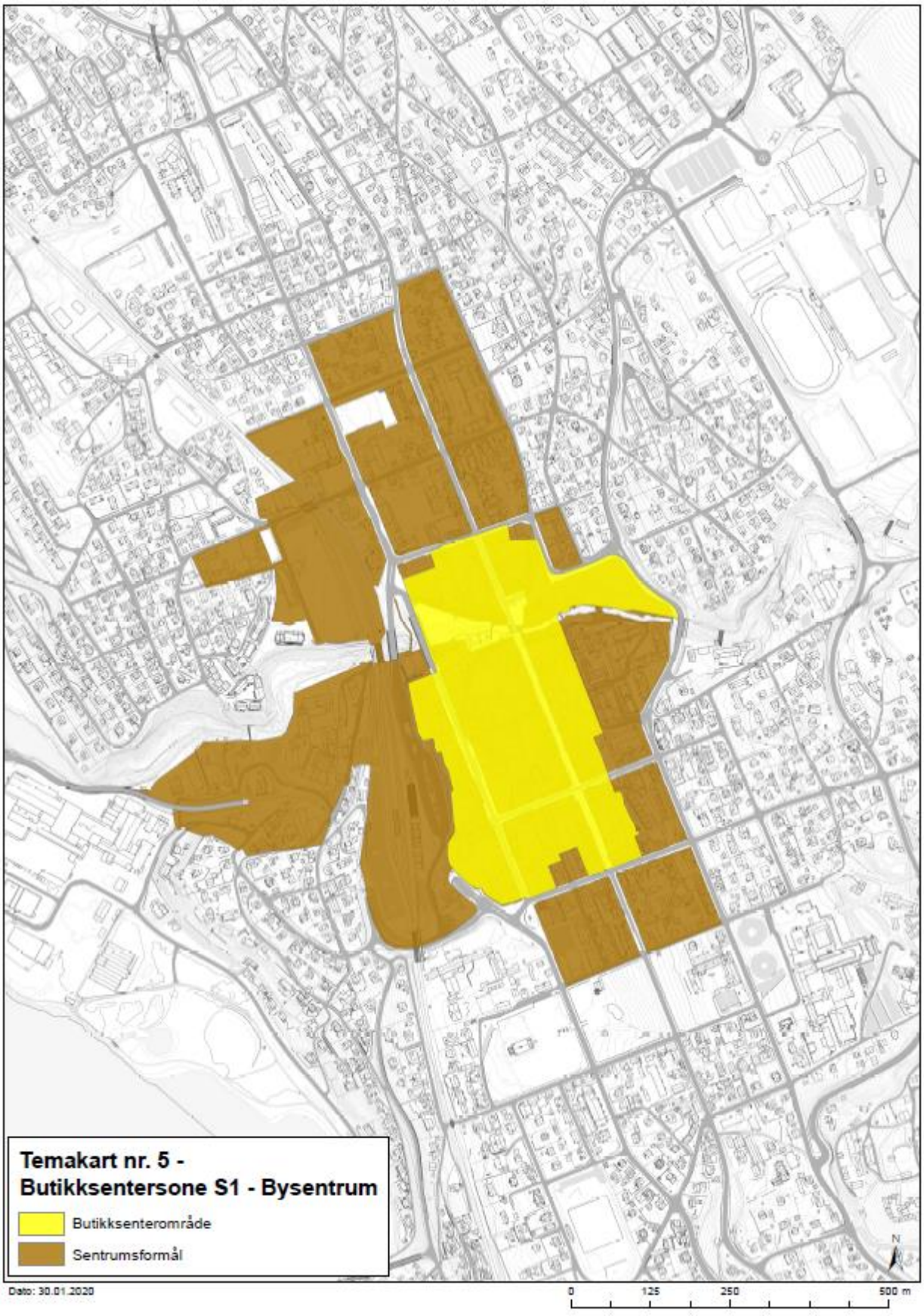
3. Kombinerte formål og handel



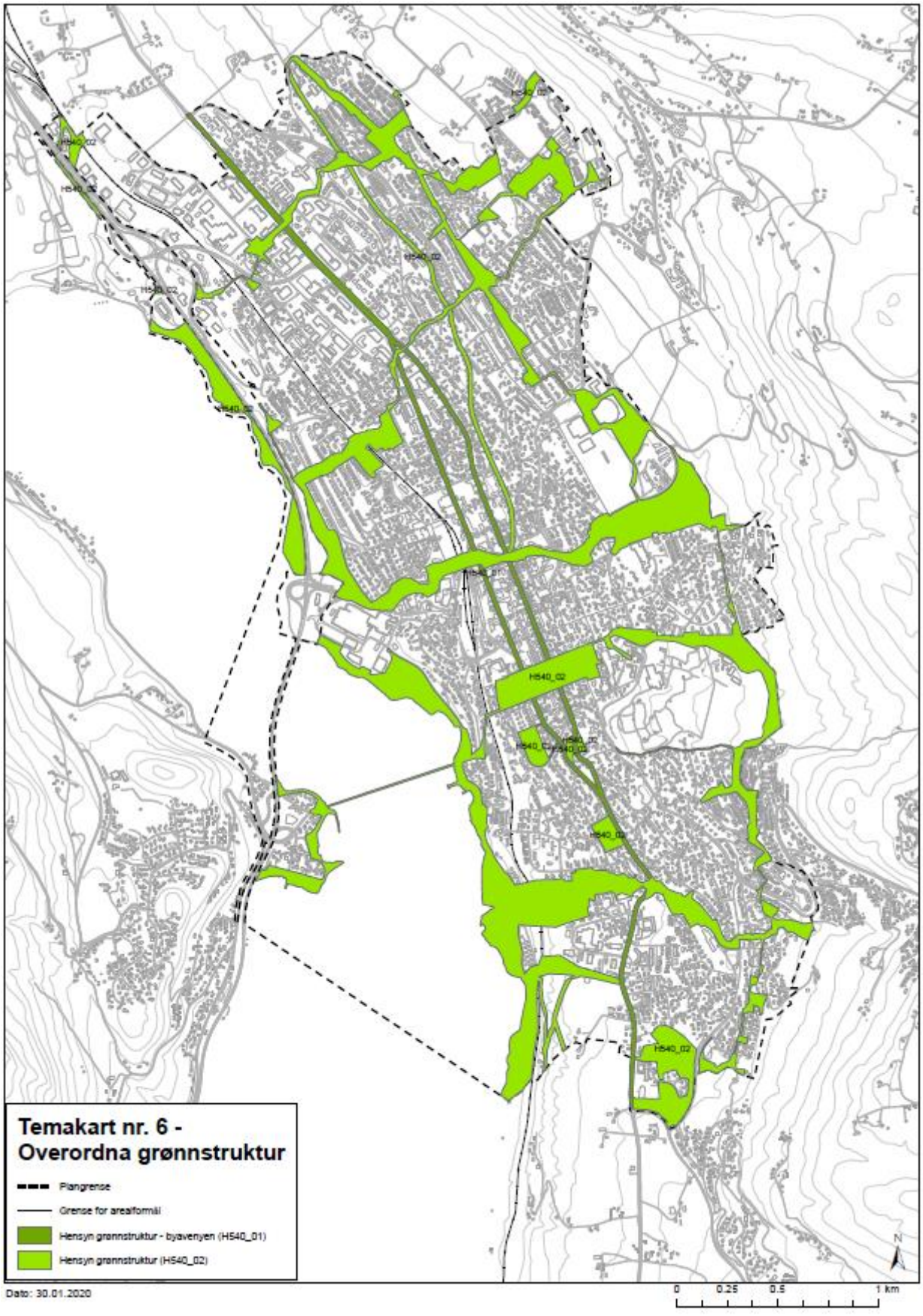
4. Gjennomføringssoner



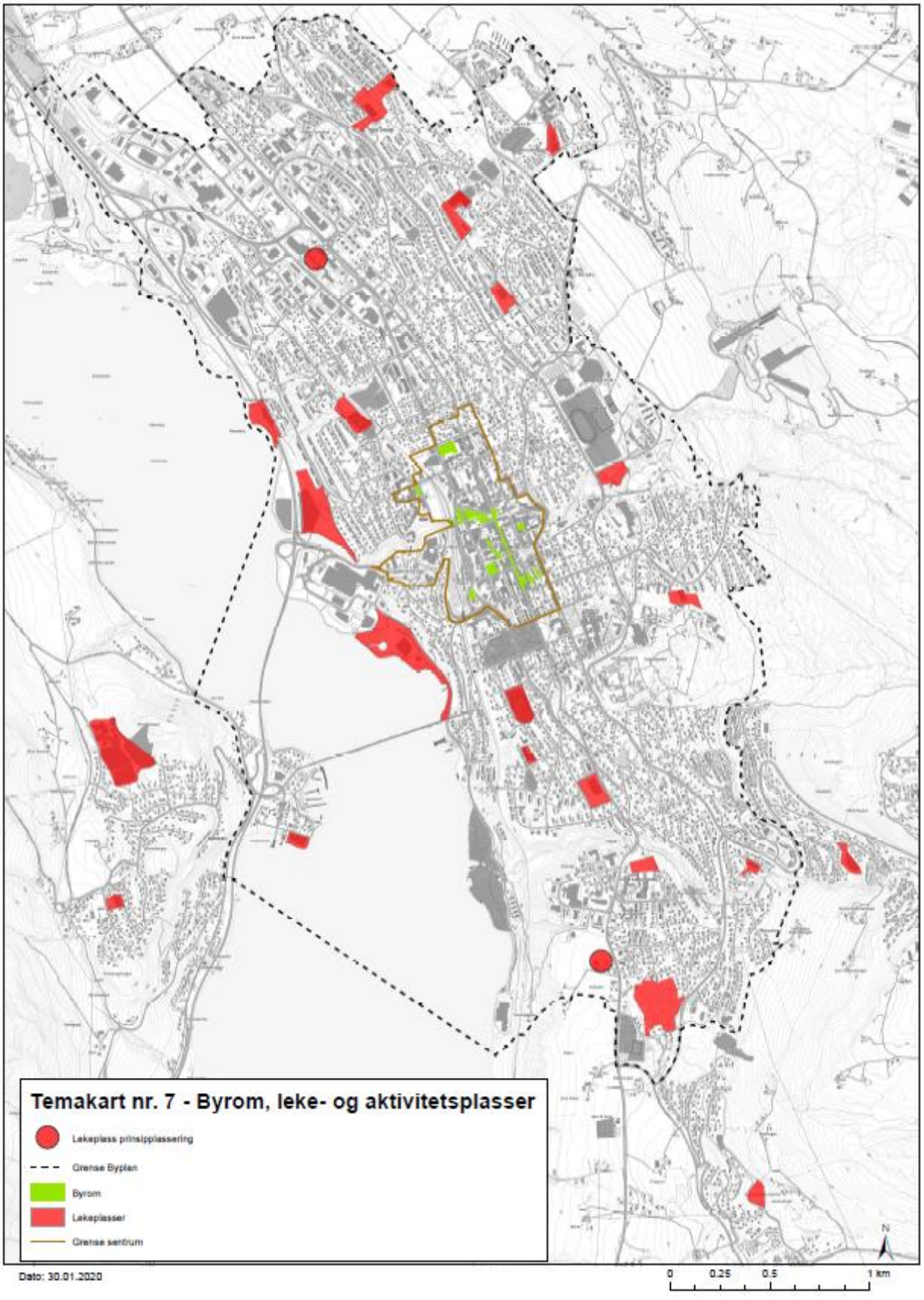
5. Butikksentersone i S1 - Bysentrum



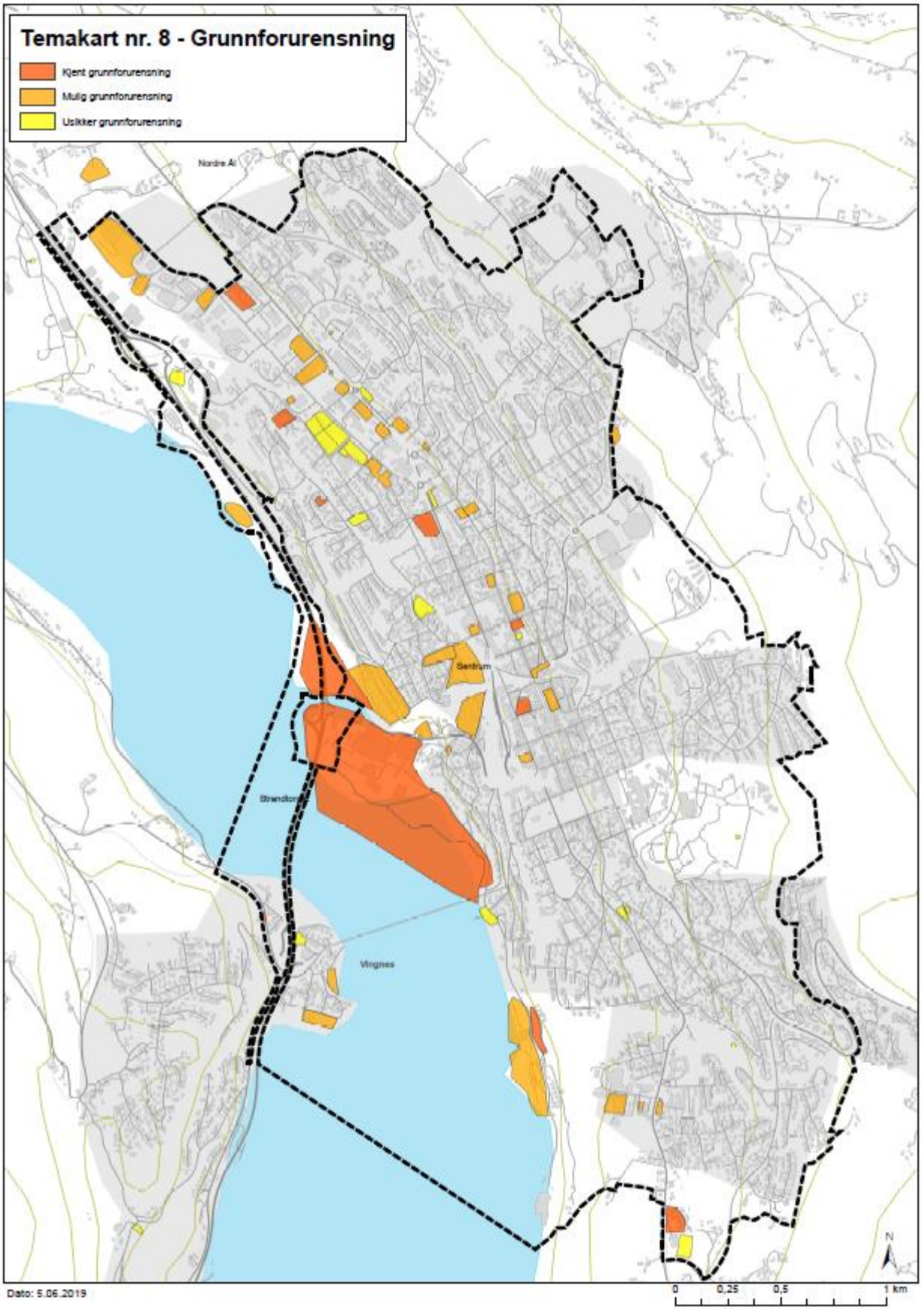
6. Overordna grønnstruktur



7. Byrom, leke- og aktivitetsplasser



8. Grunnforurensning



8 VEDLEGG: BESKRIVELSE AV KULTURMILJØER

Tabell over utvalgte kulturmiljøer

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
1	**Vingnes** 	På grunnen til Vingnes gård lå en gammel markedsplass, og Vingnes var sundsted med fergetrafikk over Mjøsa. Dette var utgangspunkt for opprettelsen av kjøpstadsanlegget Lillehammer *og Vingnes* i 1827. Vingnes var en del av Lillehammers havn og ble planlagt med kvartalsbebyggelse i byplanen av 1827. Denne ble bygd samtidig som Storgata og på samme måte. Småindustri og håndverksvirksomhet fikk plass i bakgårdsbebyggelse, f.eks. bakeri. På Vingnes var det også garveri (nå Svaneredet), trelastlager og marked. Ytterst på odden ble det utover på 1800-tallet bygd boliger i tilknytning til virksomhet i sundet, eks. trelast. Sentralt på odden lå fergemannsbolig med naust. I 2006 ble det anlagt ny brygge for Skibladner på Vingnes.	Småskalabebebyggelse (1-2 etasjer). Grønt preg og store trær. Bebyggelse er dels lagt i gateliv, dels med forhager. Eldre trehusbebyggelse (ca. 1830) i Vingnesgata og Strandgata. Dette er bygårder i kvartalsstruktur, opprinnelig kjøpmannsgårder med forretning i 1. og bolig i 2. etasje. Tilhørende uthus og bakgårdsbebyggelse. Vingnes har også frittliggende hus i hage. Gater med åpne ender og lange siktlinjer ut. Visuell kontakt med Mjøsa. Naturlig strandlinje, ikke bryggekant. I gjeldende reguleringsplan er Vingnes regulert til bevaring av bygningsmiljø.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Området har utgangspunkt i tre ulike byggemåter/ strukturer som alle er betydningsfulle: Gården Vingnes; rutenettbyen med bygårdsbebyggelse (kjøpmannsgårder, bakgårdsbygninger); og frittliggende hus med uthus i hage. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bebyggelsens skala eller struktur, eller endrer områdets grønne preg med store trær og en naturlig strandlinje mot Mjøsa. Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet. Kulturmiljøet omfattes av DIVE-analyse for Vingnes.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
2	**«Chicago», Vingnes** 	Bygd ut i 1949 etter helhetlig plan for å møte bolignød etter krigen. Oppført av arbeidsgiver med gjenbruksmaterialer fra tyskerbrakker, var arbeiderboliger for fløtere og ansatte i treforedlingsindustrien (Dampsaga, Kartongfabrikken).	Klar struktur. Alle hus er plassert på samme måte, midt på tomtene, med samme møneretning. Tomtestørrelse 700 m². Nøktern arkitektur. Småskala bebyggelse i halvannen etasje. Enkle, renskårne volumer. Rene takflater, ingen arker eller takoppløft. Midtpipeplan. Forhager med gjerde ut mot veg.	Området framstår som enhetlig, og har verdi som helhet. Sårbarhet/tålegrenser er knyttet til bebyggelsens dempede, nøkterne formspråk og til byggelinje og forhager, jf. omtale av karaktertrekk. Kulturmiljøet omfattes av DIVE-analyse for Vingnes.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
3	**Vinterbrøyta med Hammartun skole** (NB! Område)   	*Hammer gård* med markedsplass, tingsted og kirkested var utgangspunkt for byen. De eldste skriftlige kilder fra Lillehammer er herfra. Hammer gård ble kjøpt av Lillehammer kommune i 1850. Den ble så brukt som skolehus, fra 1870 fattighus, fra 1905 bolighus. Her var Almueskolen, senere Hammartun skole. Skolebygget ferdig i 1842. God representant på en av de første skolene som ble etablert i egen tilpasset bygning. Bygningsmassen med omkringliggende bevarte bygninger viser en kontinuerlig utvikling av skolen fram til i dag. Vegfaret *Vinterbrøyta* er en inngangsport til byen og representerer en overgangssone mellom by og omland. Dette var forbindelsen fra Hammer gård til bryggene ved Berget i nordenden av Mjøsa, et sted som har vært trafikknutepunkt i alle fall siden 1600-tallet. Langs vegfaret opp til kirka og markedsplassen i tilknytning til Hammer gård, lå service- og næringsvirksomhet som vertshus, skysstasjon, kaféer og spritutsalg. Etterhvert som det ble mer trafikk på Mjøsa, kom pakkbuer og arbeiderboliger. Brygga og vegfaret er et av Lillehammers få historiske tilknytningspunkter til Mjøsa.	Området består av tre ulike deler: - Tundannelse ved Hammer gård rundt den tidligere markedsplassen og skolen. - Vegfaret med gatebebyggelse. Dette delområdet oppleves som en helhet. - Bryggeområdet med pakkhus. Bebyggelsen på Berget forholder seg til gata. Enkeltbygninger er utformet som kjøpmannsgårder.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Hammartun skole har regional interesse og stor lokal verneverdi som identitetsskapende element. Vegfaret Vinterbrøyta er et svært sårbart område som kun tåler nennsom og tilpasset fornyelse som underordner seg områdets karakter. I utgangspunktet frarådes riving, nybygg og fortetting. Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet. Viktige enkeltbygninger/-anlegg er blant andre Thorstadbua, Hammer gård, to gamle murbygninger tilhørende Hammartun skole, samt tilflyttede tømmervillaer flyttet fra Gudbrandsdalen. Del av kulturmiljøet omfattes av DIVE-analyse for Vingnes.

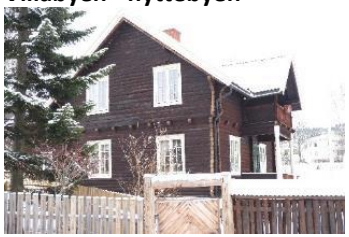
Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
4	**Villabebyggelsen rundt Sportsplassen** (NB! Område)  	Villabebyggelsen i området rundt Sportsplassen ble bygget ut i henhold til hagebyidealet etter reguleringsplan fra 1912. Gatene var krumme, tilpasset terrenget, og vedtekter forbød å legge husene nærmere veg enn 5 meter. Det ble oppført større kjøpmannsvillaer. Disse er blitt godt ivaretatt. Nansenskolen grunnlagt i 1938. Humanistisk verdigrunnlag. Skolens bygningsmasse ble overtatt av okkupasjonsmaktene under 2. verdenskrig.	Frittliggende villaer (hovedsakelig trehusbebyggelse) i arkitektoniske stilarter fra begynnelsen av 1900-tallet: jugendstil, nybarokk og sveitserstil. Området preges av hager og store trær. Gjerde/ hekk ut mot veg. Ofte midtstilt port inn til hovedinngangen.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer områdets hagebypreg (jf. opprinnelige planidealer) med småhus i hage, inntrukket fra veg, eller endrer bebyggelsens arkitektoniske uttrykk. Mange av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygnings-detaljer er beholdt. Det er vesentlig å bevare bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører, og videreføre materialbruk og detaljering. Unngå fasadeendringer, tilbakeholdenhet med å tillate tilbygg eller påbygg. Bevare tegl- og skifertak. Bevare hager og gjerder/hekk mot veg. Uthus bør underordne seg hovedbygning i volum og uttrykk, og gis tradisjonelt uthuspreg heller enn å etterligne hovedbygning. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
5	**Mathisens gate** (NB! Område) 	I byplanen fra 1827 var Søndre Park lagt ut som torg og sentralt handelsområde. Bebyggelsen langs Mathisens gate på sørsiden av dagens Søndre Park, var av den første som ble oppført i byen, samtidig med bebyggelsen langs Storgata og på Vingnes.	Bebyggelsen består av bygninger i 1-3 etasjer i kvartalsstruktur. Dette er kjøpmannsgårder med forretning i første og bolig i andre etasje, men også flere en-etasjes bygninger som var rene bolighus.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Bebyggelsen er av den aller eldste i byen. De en-etasjes bolig-husene er sjeldne. Sårbarheten er knyttet til inngrep i områdets skala, struktur (rutenettsbyen) og til bygningenes arkitektoniske uttrykk. Bakgårdsbebyggelsen er en viktig del av kulturmiljøet.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
6	**Utsiktsbakken og Storgata sør** 	Hamarvegen/Storgata er et vegfar som gikk her før byen ble anlagt (kongeveg[15]). De tverrgående Ringsvegutua og Smedgutua er også gamle stier/veger. Utsiktsbakken er innfallsport til byen. Et gammelt grensemerke, Bysteinen, markerte bygrensa i 1827. Stedet var utsiktspunkt for flere av Lillehammermalerne.	Grøntdrag med utsiktspunkt som tilbyr en storslagen utsikt over Lillehammer. Området utgjør overgangen mellom den planlagte kvartalsstrukturen etter byplanen fra 1827 og den nye byplanen fra 1912 med frittliggende villaer og gater som fulgte terreng. Området har småskalabebyggelse.	Den frie utsikten over byen er det som gjør at dette oppleves som en byport; man ser viktige symbolbygg og landskapsmarkører. Dette må ikke bli utfordret ved nybygging/fortetting. Sårbarheten er også knyttet til opplevelsen av området som møtet mellom kvartalsstruktur og hageby, og til bebyggelsens skala som følge av dette. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
7	**Park-aksen til sjukehuset** (hovedsakelig NB! Område) 	Området rundt kirka (nå Søndre Park) var tiltenkt rollen som sentrumsområde i byplanen fra 1827. Tomta på oversida av torget, der Lillehammer Latinskole ble oppført, var avsatt til offentlige funksjoner. Ovenfor denne ble *Christians Amts Sygehus og Sindsygeasyl* reist. Lillehammer videregående skole: Opprettet i 1849. Første skolen som ble opprettet i Oppland fylke /Christians amt, og viser skolehistorien fram til i dag.	I parkdraget som strekker seg østover fra Hammer gård, ligger flere offentlige funksjoner: Lillehammer kirke og kapell, den videregående skolen og fylkessykehuset. De store og monumentale bygningene ligger fritt, omgitt av grønne områder. Skolen framstår som et strukturerende element i aksen.	Aksen med viktige symbolbygninger/ samfunnsinstitusjoner på rekke og rad er et klassisk byplangrep og et karakteristisk trekk ved Lillehammer. Monumentalbygningene ligger omgitt av grøntdrag og er tydelige i landskapet. Siktlinjer er viktige og må ikke utfordres. Det grønne preget er vesentlig. Også parkeringsplasser til sjukehuset og forhagen til Lillehammer høyere skole bør ivaretas som åpent område, med grønt preg. Anlegget Lillehammer videregående skole har regional verneverdi.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
8	**Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdsbebyggelse** (NB! Område)	Langs Storgata og i området rundt kirka og Søndre park finner en byens eldste bebyggelse, plassert i en tydelig kvartalsstruktur etter byplanen fra 1827. Langs gata lå våningshusene. I bakgårdene lå staller, pakkbuer, verksteder og	To-etasjes bebyggelse med stående panel, malt i ulike farger, hjørnegårder med avkuttet hjørne, rolige fasader mot gate (uten arker, takoppløft), tak med vipp, markert gesims. Kjøpmannsgårder med forretning i 1. og bolig i 2. etasje.	Dette er bebyggelse som er av den aller eldste i byen. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Bakgårdsbebyggelsen er en sentral del av kulturmiljøet.

[15] Kongevegene som ble etablert på slutten av 1600-tallet, var gjennomgående veger som bandt sammen landsdeler. De var en videreføring av de eldre tråkk, dels oldtidsveier, som ble forsøkt gjort farbare for kjøretøy.

		bondestuer der bønder med ærend hos kjøpmannen kunne overnatte. Enkelte eksempler på bakgårdsbebyggelsen er bevart. Tverrgående gutu er en rest av et eldre vegfar fra før byen ble grunnlagt.	Dette er lesbart i fasadene: Første etasjes fasade har forretningsvinduer og port til portrom/bakgård (ofte bygd igjen), andre etasje har mindre vinduer for boligfunksjon. Eventuelle arker/takoppløft ligger inne på takflaten. Bygningsloven fra 1827 forbød utbygg og utkragede bygningsdeler mot gate. Mot bakgårdene er fasadene friere utformet. Her var svalganger vanlig. Storgata ble regulert til bevaring i 1975.	Sårbarheten er knyttet til inngrep i områdets struktur og til bygningenes arkitektoniske uttrykk. Se forslag til estetiske retningslinjer for Lillehammer sentrum[16]. Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet. Storgata har nasjonal verneverdi.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
9	**Bygårdsmiljøet Bankenkrysset** 	Området ligger sentralt i byplanen og inngår i kvartalsstrukturen. Her var bygårdsbebyggelse med slakterbutikk og andre virksomheter. Området har vært gjenstand for flere større endringer gjennom tiden: f. eks. oppføring av televerkbygget (1960-tallet) med stor sanering av eldre bebyggelse, videre nytt vegkryss i forbindelse med OL 1994 og anleggelse av Mesnadalsarmen som er et fredet veganlegg.	Området utgjør en innfallsport til sentrum fra vest, både fra Vingnes over Vingnesbrua og fra E6. Bebyggelsen representerer ulike tidsperioder og ulike skalaer. Den omfatter både eldre bygårdsbebyggelse (trebygninger) med intakte bakgårder, og monumentale bygg som Gamle Banken oppført 1896, funksjonalistisk murgård, og Televerkets teglsteinsbygning fra 1960-tallet. Den opprinnelige kvartalsstrukturen er brutt av det nye vegkrysset.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Området viser utvikling over lang tid. Sårbarheten er knyttet til tidsdybden som skaper områdets opplevelsesrikdom og hvordan kvartalet forholder seg til sentrum. Variasjonen som følger av større endringer er en kvalitet. Dersom man tar bort de siste trehusene i området, mister man den historiske forankringen og sammenhengen med det øvrige sentrum.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
10	**Stortorget** 	Stortorget som byrom ble etablert tidlig på 1900-tallet i en tid da byen gjennom-gikk store endringer som følge av at byen hadde fått jernbaneforbindelse til hovedstaden. Torget er i dag preget av bygninger i ulike arkitektoniske stilarter fra ulike perioder på 1900-tallet.	Bebyggelsen som omgir Stortorget, viser et tverrsnitt av norsk arkitekturhistorie på 1900-tallet. Flere av disse er ikoniske monumentalbygg, tegnet av betydningsfulle arkitekter i sin samtid. Videre er plassen et kulturhistorisk viktig byrom som arena for ulike samlinger og arrangementer.	Området viser utvikling over lang tid og har stor opplevelsesrikdom. Variasjonen som følger av større endringer er en kvalitet. Viktige enkeltbygninger/-anlegg er: Kinoen og Lillehammer kunstmuseum med forplasser og kunst (Erling Viksjø), Grand hotell, (sveitserstilhus), Bygningen nå med

[16] Reguleringsplan for Lillehammer sentrum – Estetiske retningslinjer – Utkast revidert 13.7.2009

		Tverrgående gutu er en rest av et eldre vegfar fra før byen ble grunnlagt.		«verdensteatret» (Jørgensen og Wollebæk), Breiseth hotell og Norges Bank (Ellefsen), Meierigården, kjøpmannsgårder (Fougner). Sårbarheten er knyttet til hvorvidt arkitektonisk utforming og detaljering ivaretas videre.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
11	**«Fattig og Rik»** 	Rekkehus oppført 1957.	Særpreget rekkehus / kjedete eneboliger med leiligheter i to-etasjes volumer og en-etasjes mellombygg. Tidstypisk bebyggelse, lite endret.	Området framstår som enhetlig, og har verdi som helhet. Sårbarheten er knyttet til struktur, volumkomposisjon, materialbruk og fasadeuttrykk med knappe arkitekturdetaljer.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
12	**Villabyen - hyttebyen** 	Området ble bygget ut fra slutten av 1800-tallet og i første halvdel av 1900-tallet. Mange av de frittliggende villaene i hage ble bygget som landsteder/hytter.	Gatenettet følger rutenettstrukturen i byplanen fra 1827. Bebyggelsen er reist over et lengre tidsrom og i ulike stilarter: Her er laftehus som opprinnelig var landsteder/hytter, byvillaer i sveitserstil og eneboliger i byggmesterfunkis. Innimellom er det skjedd noe fortetting med nyere bygg. Området har et grønt preg med hager og store trær.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter med frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Mange av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører er vesentlige å bevare. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
13	**Industribebyggelsen langs Mesnaelva** (NB! Område) 	Vannkraften i Mesnaelva var et viktig utgangspunkt for etableringen av Lillehammer. Langs elva ble det lagt kraftkrevende industri; Mesna Bruk: 5 bevaringsverdige trehus. Lillehammer brenneri og bryggeri: Restaurant og utested. Lillehammer Aktiemølle: Hotell og restaurant. Gudbrandsdalen Uldvarefabrik: I drift. Svarv fargeri med fabrikkpipe. Nedre Mesna karftverk: I drift. Pipe-Larsens fabrikk: Inkludert i bygningsmassen til Kirkegata 76-80. Mesna kartong: Strandtorget kjøpesenter Lillehammer lense i Mjøsa: Kulturminne.	Industribebyggelsen omfatter flere godt bevarte bygninger, både trebygninger og større teglsteinsbygninger. Høye fabrikkpiper.	Industribygningene langs elva er viktige landemerker i bybildet, ikke minst har fabrikkpipene verdi som identitetsskapende og historiefortellende element. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bygningens forhold til elva og deres arkitektoniske uttrykk. Mesna bruk: To store industribygninger - Fasadene mot elva er viktige å ta vare på.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
14	**Nedre Lysgårdsveg** 	Villabebyggelsen ble oppført i henhold til hagebyidealet etter reguleringsplan fra 1912.	Frittliggende villaer (hovedsakelig trehusbebyggelse), mange fra første halvdel av 1900-tallet. Området preges av hager og store trær. Gjerde/ hekk ut mot veg.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Mange av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører er vesentlige å beholde. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
15	**Lillehammer hotell med bunker** 	Fra slutten av andre verdenskrig var den tyske okkupasjonsmaktens hovedkvarter i Norge lagt til Lillehammer. General-stabens offiserer annekterte Turist-hotellet og om lag 20 private villaer i det nærmeste området rundt. Eierne ble kastet ut. Det ble bygget underjordiske ganger og bunkere i Turisthotellskogen, blant annet en gang mellom hotellet og Wangsvillaen, det nærmeste huset til hotellet. Her ble kapitulasjons-erklæringen undertegnet i 1945.	Området er uensartet og preges av mange ulike byggefaser.	Viktige enkeltbygninger/-anlegg som har historiefortellende verdi, er Wangsvillaen og bunkeranlegg med ganger. Dette bør bevares. For Lillehammer hotell er verneverdien i første rekke knyttet til historiske hendelser, og handler i mindre grad om utformingen av bygningene i området.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
16	**Gamlevegen sør** 	Området ligger på grunnen til gården Bu. Forbi tunet på gården går Gamlevegen som er et vegfar som gikk her før byen ble anlagt (kongeveg) og som var hovedinnfartsåre til Lillehammer nordfra. Vegtraseen avviker fra rutenettsplanen som kom senere.	Området har variert bebyggelse, hovedsakelig småhus, av ulik alder. Hovedbygninger og plankegjerde mot gate, uthus i bakgård.	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Dette er bebyggelse som er av den eldste i byen. Viktige enkeltbygninger er blant annet gårdstunet på Bu. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer områdets struktur eller bygningenes arkitektoniske uttrykk. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
17	**Løkkegata** (NB! Område) 	De første tiårene etter at Lillehammer ble grunnlagt i 1827, ble det bygd mange våningshus mot gata i én etasje. Mens bygningsmiljøet sør for Lilletorget forteller om handelsvirksomhet med relativt store gårder, representerer miljøet rundt Løkkegata et annet sosialt lag, håndverksmiljøet. Her er bygningene mindre og enklere. Håndverk og småindustri var en viktig næring i	Trehusmiljø med eldre bebyggelse på begge sider av Løkkegata og langs Storgata. Området har en småskala-målestokk (1-2 etasjer) som både har utspring i den gamle eiendoms-strukturen og i utbyggernes sosiale bakgrunn. Her er små enheter, bolig mot gate og tilhørende uthus/verksteder bakenfor. Bygningene er plassert i eiendomsgrense.	Miljøet med småskalabebyggelse er unikt i Lillehammer. De fire én-etasjes vånings-husene rundt Løkkegata er noen av svært få som fortsatt finnes. Helheten i miljøet er svært viktig, og sårbarheten er særlig knyttet til inngrep i områdets struktur og skala. Bakgårdsbebyggelsen er en viktig del av kulturmiljøet.

		Lillehammer hele 1800-tallet, og i flere av bakgårdene er det mindre verkstedbygninger.	Bebyggelsen representerer ulike tidsepoker, men framstår likevel som et homogent, sammenhengende miljø.	Eventuell ny bebyggelse må underordne seg helheten i kulturmiljøet.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
18	**Nordre gate** 	Villabebyggelse i kvartaler, oppført ca. 1900-1920.	Nordre gate er ei brei tverrgate i øst-vest-retning, beplantet med bjørkeallé. På sørsida av gata ligger Nordre park. I motsetning til de fleste gater på Lillehammer som har åpne ender, er Nordre gate avsluttet mot øst, med en herskapelig villa som fondmotiv.	Området representerer rutenettsbyen og har småskala bygårdsbebyggelse. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bebyggelsens skala eller struktur. Gaterommet med allé og villa-eiendommen som ligger som fondmotiv i gata, er særlig viktig.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
19	**Storgata nord, villaer med forhager**  	Villabebyggelse oppført i henhold til hagebyidealet rundt 1900-1910. Lensmannsgården: God bevart eksempel på et av de tidligste bygg for politimyndigheten.	Frittliggende villaer fra første halvdel av 1900-tallet. Området preges av hager og store trær.	Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Flere av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Lensmannsgården: Bygningen og arresten i bakgården har regional verneinteresse.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
20	**Gamlevegen nord** 	Gamlevegen som var hovedinnfartsåre til Lillehammer nordfra, er et vegfar som gikk her før byen ble anlagt (kongeveg fra slutten av 1600-tallet). Langs denne landevegen ble det oppført bebyggelse.	I søndre del ligger eldre bebyggelse lagt langs gateløpet med hovedbygninger og plankegjerde mot veg, uthus i bakgård. I nordre del ligger bebyggelsen fritt, trukket inn fra veg. Høydedraget ved Holbø villa, tegnet av arkitekt Arneberg, danner et utsiktspunkt som gjør at dette oppleves som en byport på samme måte som Utsiktsbakken (se område 6).	Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep som endrer bebyggelsens skala, struktur eller arkitektoniske uttrykk. Området har både bolighus og flere eldre uthus med høy verneverdi. Tålegrense for tetthet vurderes både mht. strøkets karakter og områdetype.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
21	**Kunstnervillaene mellom Gamlevegen og Sigrid Undsets veg.** (NB! Område)  *Sigrid Undsets hjem. Foto: GD arkivfoto*	Tidlig på 1900-tallet bygde en rekke kunstnere villaer nordøst for byen, blant andre Sigrid Undset, Alf Lundeby, Thorvald Erichsen og Kristen Holbø. En del av villaene var tømmerhus som ble flyttet til byen.	Området som var Lillehammers kunstnerkoloni fra første halvdel av 1900-tallet, preges av hager, store trær og frittliggende villaer i jugend-, nasjonalromantisk stil og/eller inspirert av arts and crafts-bevegelsen. Sigrid Undsets hjem Bjerkebæk er fredet og er i dag museum.	Sårbarheten er knyttet til hagebyens karakter: frittliggende villabebyggelse i eplehager. Tålegrenser går ved fortetting eller endring av skala/volum. Dersom hagene bygges ut eller området tilføres bygninger i en annen skala, vil områdets karakter gå tapt. Flere av villaene er gode og velbevarte eksempler på 1900-tallets arkitektoniske stilarter der originale og eldre bygningsdetaljer er beholdt. Viktige enkeltbygninger/-anlegg er blant annet Jorderike, jaktslott og Bjerkebæk.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
22	**Del av søndre Holme. Sigrid Undsets veg/Lars Jordes veg – Grønvoldparken** 	Oppført på 1960-tallet som boligområde for en bedrift. «Grønvoldparken»	En-etasjes rekkehus / kjedete eneboliger. Nøktern trearkitektur med knappe detaljer. Boligenhetene ligger forskjøvet med brannvegger mellom. Fasadeendringer med vindusutskifting og endret taktekking på enkelte enheter har medført at området ikke framstår like enhetlig lenger.	Fasadeutrykket er til dels endret. Sårbarheten er knyttet til bygningsvolum og struktur.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
23	**Håkon Håkonssons veg/Hans Aaneruds veg** 	Blokkbebyggelse oppført 1959. Området ble bygget ut i henhold til idealer fra tidlig drabantbybebyggelse om frittliggende bygninger i det grønne med mye lys og luft omkring.	Storkvartal med fellesløsninger. Flere større, tre-etasjes boligblokker, fritt beliggende med romslige, grønne arealer mellom husene.	Verdien og sårbarheten er særlig knyttet til uterommet mellom bygningene. Dette gir ikke bare leke- og oppholdsareal utendørs, men sikrer lys, luft og utsikt for leilighetene og er viktig for bokvaliteten. En fortetting mellom blokkene vil kunne svekke de kvalitetene området har i dag, og som var en vesentlig intensjon for utbyggingen.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
24	**Erlends veg/Sølve Solfengs veg** 	Blokkbebyggelse oppført på 1960/70-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Enhetlig område bygd ut etter 1970-talls idealer. Flere typer bebyggelse: lavblokker, terrasseblokk, halvplan leiligheter. Små hager/forhager og store, åpne, grønne fellesarealer mellom husene.	Verdien og sårbarheten er særlig knyttet til uterommet mellom bygningene. En eventuell fortetting bør være tett-lav for å ivareta utsikt, lys, luft og grøntområder, og videreføre de kvalitetene området har i dag, og som var en vesentlig intensjon for utbyggingen.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
25	**Hertug Skules veg/Kong Sverres veg** 	Boligområde oppført på 1970-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Boligområde med et grønt preg, gode uterom og fine utsiktsforhold. Stor variasjon i boligtypologi. Planlagt som et helhetlig område med gode fellesløsninger og enhetlig uttrykk. Nerenga har rekkehus, og Øverenga kjede-/atriumhus.	Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene samt bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
26	**Øvre Smestad, Slåttevegen** 	Boligområde oppført på 1970-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Boligområde med et grønt preg og fine utsiktsforhold. Kjede/atriumhus og rekkehus. Øvre del av området har høy arkitektonisk kvalitet med gjennomarbeidete løsninger, forhager og hager. Nedre del har ikke samme kvalitet.	Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
27	**Ekromskogen** 	Boligområde fra slutten av 1970-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Området er utbygd og planlagt etter ideal om bilfritt boligområde med gatetun, felles parkeringsløsning, hager og forhager. Landsbypreg. Tidstypisk bebyggelse. Arkitektur med særpreg, en moderne nytolkning av tradisjonell, regional byggeskikk: trebygninger med saltak, kompakte husformer, lagt i terrenget med sokkel for å tilpasse seg bratt lende, vinduer som hull i vegg.	Verdien ligger i områdets frodige og vennlige arkitektoniske karakter og de gode rommene mellom husene. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
28	**Skårsetlia** 	Boligområde, oppført som deltaker-landsby for Olympiske leker på Lillehammer 1994. Gjenbruk som boliger var et viktig premiss. Oppdragsgiver var Lillehammer Olympiske Boliger. Deltagerlandsbyen var et samarbeid mellom Lund Hagem Arkitekter AS, div.A. Arkitekter AS og landskaps-arkitektene Gullik Gulliksen, Moen Feste AS og Grindaker AS. OL's visuelle profil med vekt	God helhetlig planlegging med enkle volumer. Bygningene og tun-formasjonene er utformet i tråd med stedlig byggeskikk med en intensjon om at alle boligene skal ha privat uteareal, utsikt til Mjøsa og kveldssol. Ved varsom plassering og tilpassing av hustyper og klare husgrupperinger til	Skårsetlia er unikt i sin utforming og er et sjeldent eksempel på et helhetlig planlagt anlegg med norsk egenart i fokus, der hver enkelt del har betydning for helheten. Lillehammer-lekene satte bærekraft-aspektet på dagsordenen både for IOC og idrettsorganisasjonene internasjonalt. Videreføring av gjeldende regulering er viktig. Et tillegg til regulerings-bestemmelsene for Skårsetlia fra 1998

		på norsk egenart, landskaps-tilpasning, enkle volumsammenstillinger, bruk av naturmaterialer og norske fargetradisjoner utgjør grunnelementene i bebyggelsens uttrykk. Skårsetlia ble tildelt Statens Byggeskikk-pris i 1994.	landskapet oppnås en naturlig variasjon karakteristisk for norsk byggeskikk. Stein og tre er hovedmaterialer i tråd med OL's designprofil. Den mørke fargesettingen gjenspeiler de mørke gårdsbygningene fra Gudbrandsdalens eldre bebyggelse. Dekkende jordfarger er benyttet på karnapper, balkonger og inngangsdører. Eldre velkjente elementer, som svalgangen og inntrukne veggpartier, er gitt en moderne fortolking.	anfører detaljerte retningslinjer for ivaretakelse av kvalitetene i anlegget mht endringer. Retningslinjene har ført til at anlegget i dag står som et forbildeprosjekt på Norske Arkitekters Landsforbunds database for bærekraftig arkitektur.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
29	**Busmoen**  	Området ligger på grunnen til gårdene Bu og Skjellerud. På begynnelsen av 1900-tallet ble det oppført frittliggende småhus i en rutenettstruktur. I etterkrigstiden ble det oppført ulike typer flermannsboliger: firemannsboliger i mur 1947, tomannsboliger i tre 1948, enetasjes kjede/atriumhus oppført i tre 1968.	Busmoen har et grønt preg, gode utsiktsforhold og småskalabebyggelse i 1-3 etasjer. Området har en klar struktur og framstår som planlagt. Bebyggelsen er svært variert og representerer flere tidsepoker. Her er mange eldre arbeiderboliger i ulike stilarter og typer: sveitserstil, byggmesterfunkis fra 1920-30-40-tallet og småhus tegnet av arkitekt Magnus Poulsson i historismestil. I øvre og nordre del av Nøttetrevegen ligger kjede/atriumhus oppført i tre. Disse er i nordisk modernisme fra 1960-tallet. I nedre og søndre del av Nøttetrevegen ligger vertikaldelte tomannsboliger fra 1948, i Olsen Bergs gate: tremannsboliger.	Busmoen er et kulturmiljø preget av variasjon både i bygningstyper og stilarter. Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep i områdets grønne preg eller bebyggelsens skala og struktur. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Mange enkeltbygninger er gode og velbevarte eksempler på ulike arkitektoniske stilarter og originale eller eldre bygningsdetaljer er beholdt. Bygningsdetaljer som kledning, taktekking, beslag, originale vinduer og dører er vesentlige å bevare.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
30	**Moen - Jo Gjendes veg Lågenvegen** 	Boligområde fra 1960-70-tallet. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Jo Gjendes veg har kjede/atriumhus oppført 1969/70. Området er enhetlig. Det har et grønt preg med bygninger som er representative for sin tid, og gode uterom mellom husene. Langs Lågenvegen ligger rekkehus oppført 1964. Dette området har ikke samme arkitektoniske kvalitet som feltet i Jo Gjendes veg.	Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargebruk. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
31	**Suttestad Årettavegen** 	1950-tallsbebyggelse. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Rekkehus og seksmannsboliger i en helhetlig struktur. Små garasjer og hageflekker. Store felles grøntområder, lys, luft og utsikt er viktige kvaliteter.	Verdien og sårbarheten er særlig knyttet til uterommet mellom bygningene. En eventuell fortetting bør være tett-lav for å ivareta utsikt, lys, luft og grøntområder, og videreføre de kvalitetene området har i dag, og som var en vesentlig intensjon for utbyggingen.
Nr	**Navn**	**Historikk**	**Viktige karaktertrekk**	**Verdi/Sårbarhet**
32	**Midtre Langset (Roavegen – Holtevegen – Fredrik Collettsveg)** 	Plan fra 1966, boliger oppført 1968-69. Feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom). Bebyggelsesplanen er fulgt slavisk, bestemmelser for utforming er fulgt.	Enhetlig område med fast struktur og tidstypisk 1960-talls bebyggelse der arkitektonisk uttrykk er lite endret. Eneboliger oppført som typehus i én etasje med sokkel. Knappe detaljer, store vindusflater, liggende og stående panel. Viktige kvaliteter er utsikt og hager med skjermet uteplass. Alle hus er plassert likt på tomta, de følger byggegrenser/-linjer og har samme møneretning. Bebyggelsen er lagt i forhold til terrenget og ligger parallelt med kotehøyde, ikke med veglinje.	Området framstår som enhetlig, og har verdi som helhet. Videreføring av gjeldende regulering er svært viktig. Området har en klar struktur og er resultat av enhetlig utbygging og tydelige plankrav. Unngå fradeling, tilbygg eller eplehagefortetting. Sårbarhet er knyttet til bygningsplassering og hustype, takform og takvinkel, materialbruk og bygningsform/volum.

Nr	Navn	Historikk	Viktige karaktertrekk	Verdi/Sårbarhet
33	**Bakkalykkja** 	Flermannsboliger fra 1960-70 og 1980-tallet. Området er utbygd i to etapper, begge ganger som feltutbygging der én utbygger sto for oppføring av flere boligenheter (i motsetning til privat utbygging av én og én eiendom).	Begge delområder har tidstypisk plan og bebyggelse, utbygd etter sin tids idealer. Rekkehusene fra 1960-70-tallet er trebygninger med saltak, enkle volumer med nøktern detaljering. I tilknytning til hver enkelt boligenhet er det garasjer i lette konstruksjoner. Dette er et borettslag med felles gnr/bnr, og der beboerne har ideelle andeler. Delområdet som ble utbygd på 1980-tallet, er utbygd og planlagt etter ideal om bilfritt boligområde med tunløsning. Også her er det trebygninger med saltak, men med mer ornamentikk i fasaden, arker og verandaer. Fellesområder har eget gnr/bnr og er organisert som sameie, mens hver boenhet er selveiende.	Verdien ligger i områdets enhetlige arkitektoniske karakter og grøntområder. Sårbarheten er knyttet til endring av uterom mellom husene eller bygningenes fasadeuttrykk, materialbruk og fargeholdning. Alle tiltak bør underordne seg helheten i kulturmiljøet. Opprinnelig regulering videreføres.

Endringer og prinsippvedtak

Tema	**Byggegrenser fylkes- og riksveg**
ESA saksnr.	20/5575
Vedtaksmyndighet	Byplansjefen
Vedtaksdato	05.11.20
V E D T A K:	1. Bestemmelse 1.13.1 i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) og bestemmelse 1.12.1 i kommunedelplan Lillehammer by (byplanen) 2020-2023 (2030) gjøres om til retningslinje. Retningslinjen tilføyes følgende tekst: a. «*Fravik fra byggegrense i reguleringsplan vurderes gjennom dispensasjonsbehandling i byggesaken.*» b. «*Byggegrensene som er vist i tabellen er i henhold til vegloven § 29. Ved fravik søkes det dispensasjon til aktuell vegmyndighet.*» 2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17. 3. Endringene gjøres i de aktuelle planer uten å endre vedtaksdato for planene.

Tema	**Fradeling av boligtomt før byggetillatelse**
ESA saksnr.	20/8700
Vedtaksmyndighet	Byplansjefen
Vedtaksdato	05.11.20
V E D T A K:	1. Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) og kommunedelplan Lillehammer by - Byplanen 2020-2023 (2030) tilføyes følgende bestemmelse i hhv. kapitel 2.1.2 og 3.1.7: «Der reguleringsplan ikke sier annet skal eiendom fradeles før det tillates oppføring av ny frittliggende småhusbebyggelse.» 2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-17. 3. Endringene gjøres i de aktuelle planer uten å endre vedtaksdato for planene.

Vedlegg D1



SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER

A10_01 - Situasjonsplan

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Målestokk: A1 1:200 / A3 1:400
Tegningsnr.: A10_01
Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storetorget 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000

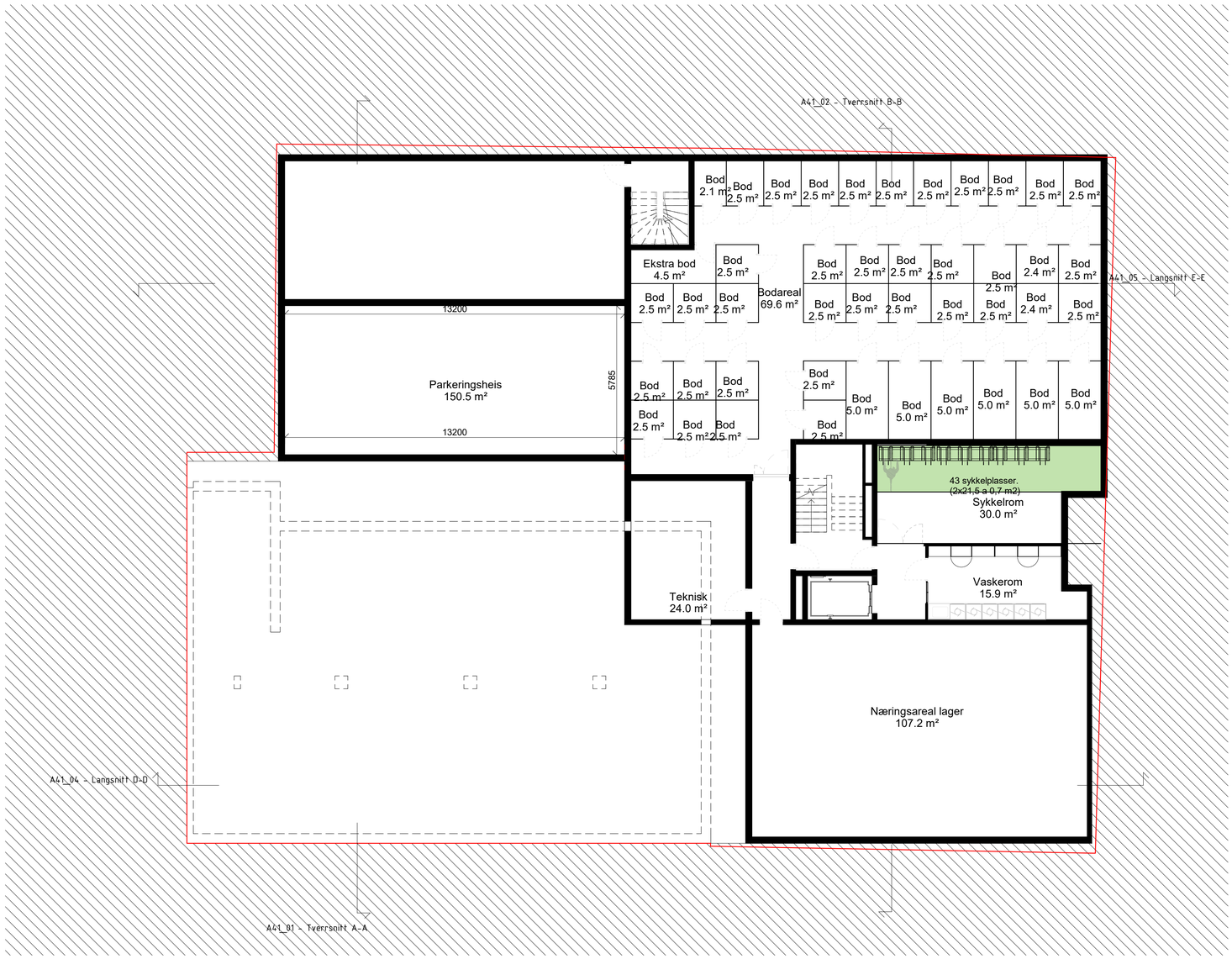
Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Situasjonsplan

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: A1 1:200 / A3 1:400
Tegningsnr.: A10_01
Rev.:

Vedlegg E8



A20_U1 - Plan U1

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Målestokk: 1 : 100
Tegningsnr.: A20_U
Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

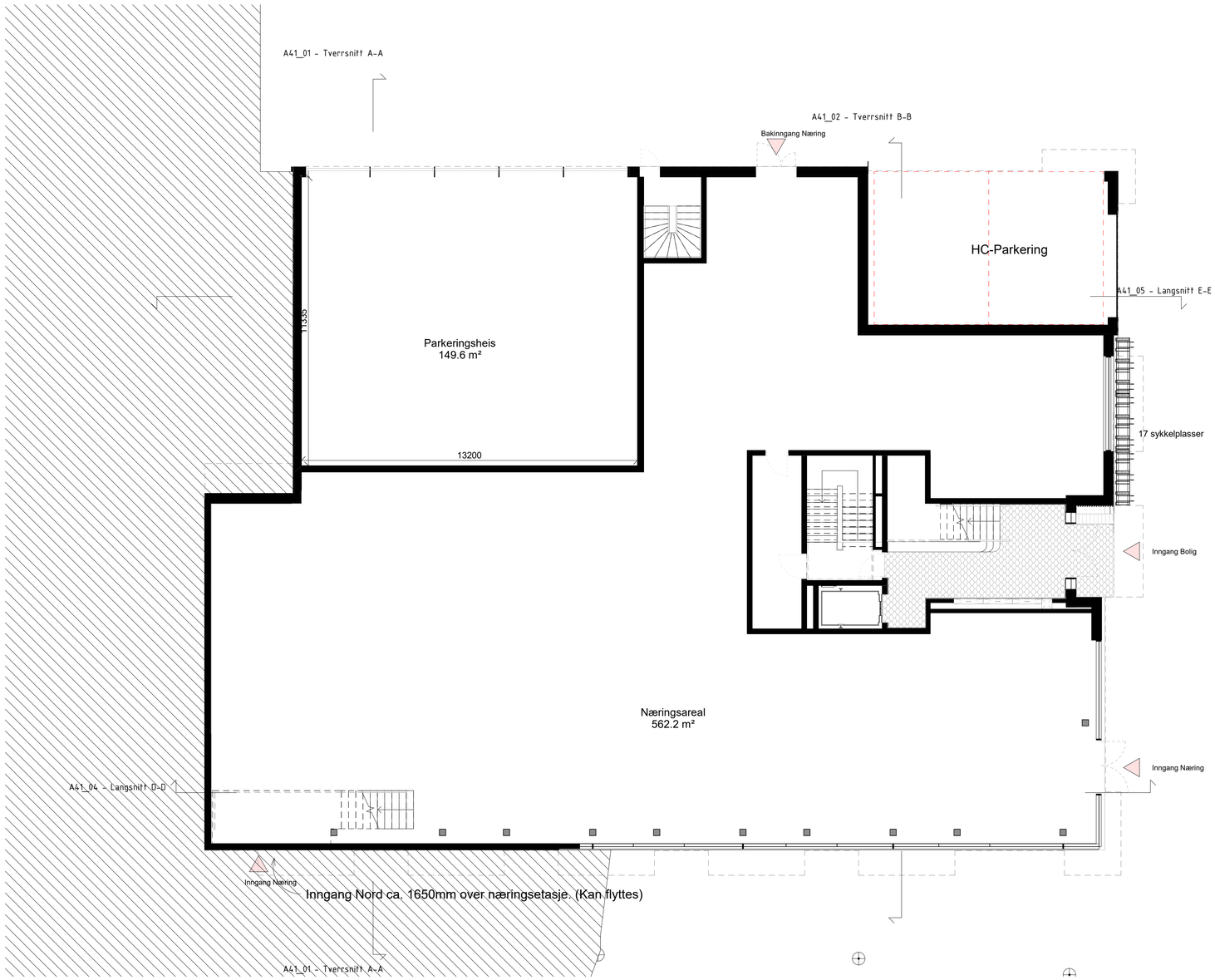
lpo ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storborget 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS
Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse
Tegningsnavn: Plan U

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: 1 : 100
Tegningsnr.: A20_U
Rev.:

Vedlegg E1



A20_01 - Plan 01 Næring

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200
Tegningsnr.: A20_01
Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

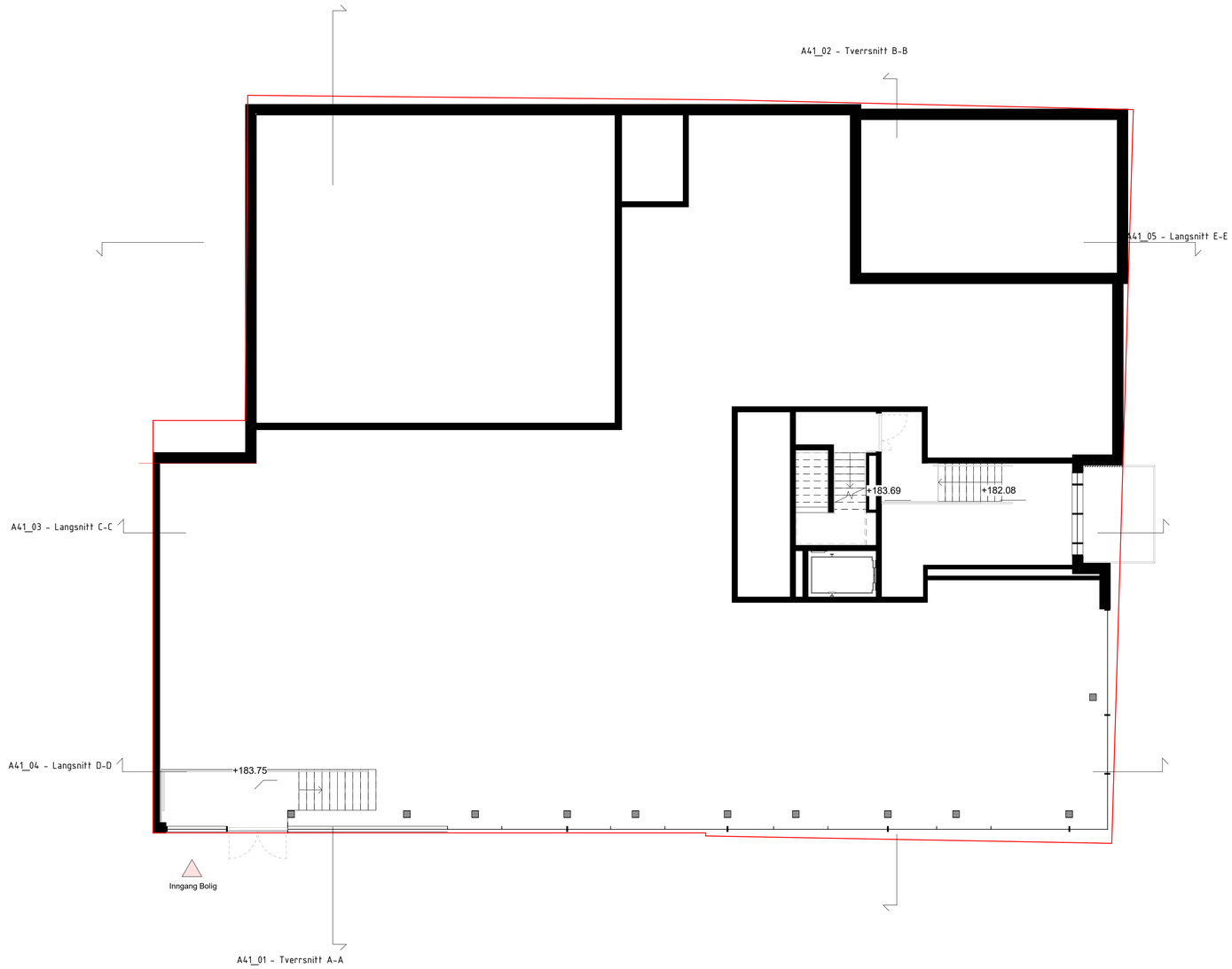
lpo ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storborget 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS
Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse
Tegningsnavn: Plan 01

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
09/01/20	EKH	LF	A1	

Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200
Tegningsnr.: A20_01
Rev.:

Vedlegg E2



A20_1.5 - Plan 1.5 Halvplan

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Målestokk:
Tegningsnr.: A20_1.5
Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storborget 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS
Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse
Tegningsnavn: Plan 1.5 Halvplan

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk:
Tegningsnr.: A20_1.5
Rev.:

Vedlegg E3



A20_02 - Plan 02 Bolig

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Målestokk:
Tegningsnr.: A20_02
Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storgt.orget 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS
Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse
Tegningsnavn: Plan 02

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk:
Tegningsnr.: A20_02
Rev.:

Vedlegg E4



A20_03 - Plan 03 Bolig

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Målestokk:
Tegningsnr.: A20_03
Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

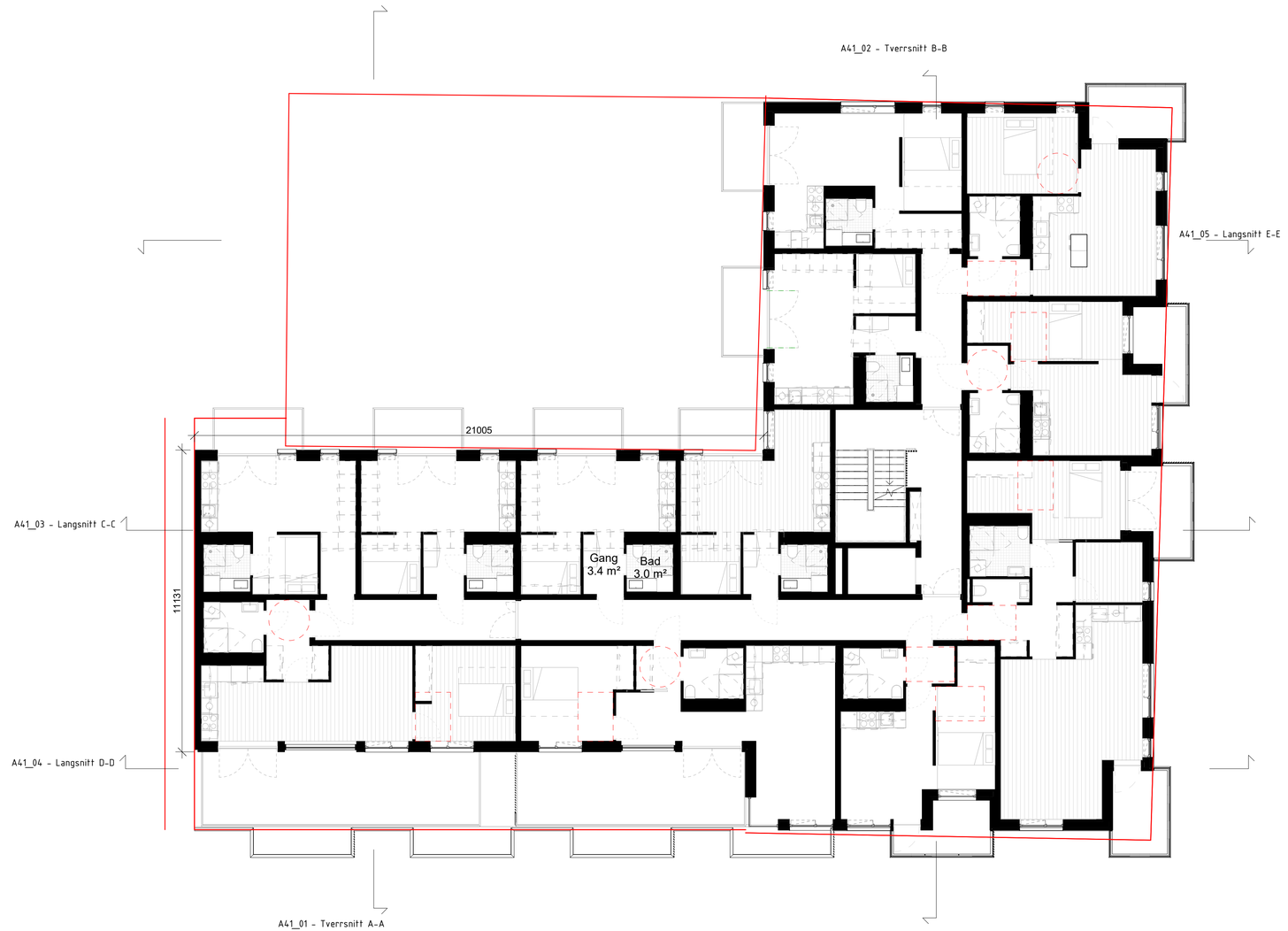
ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storborget 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS
Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse
Tegningsnavn: Plan 03

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk:
Tegningsnr.: A20_03
Rev.:

Vedlegg E5



A20_04 - Plan 04 Bolig

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Målestokk: 1 : 100
Tegningsnr.: A20_04
Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

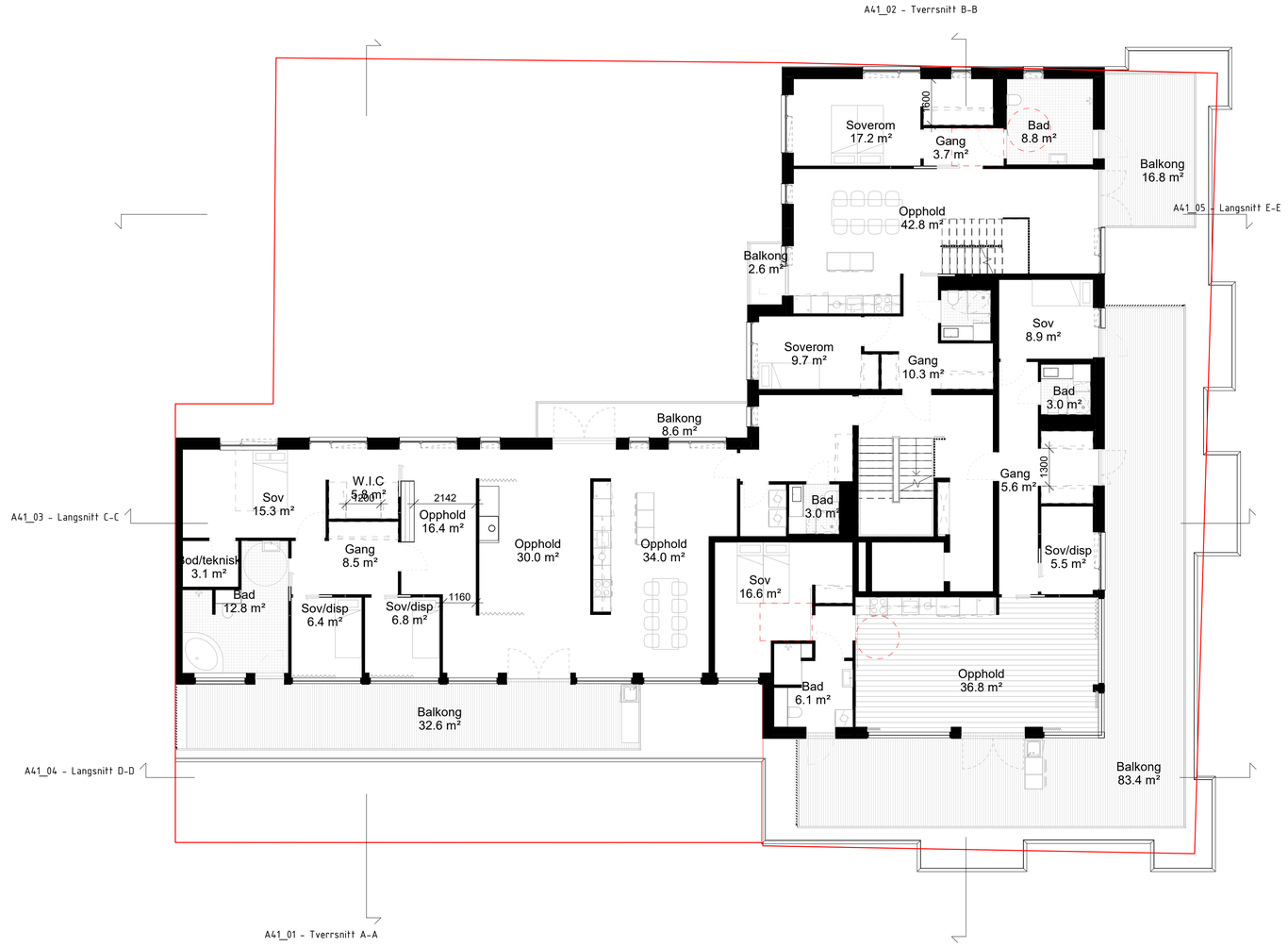
lpo ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storgt 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS
Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse
Tegningsnavn: Plan 04

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: 1 : 100
Tegningsnr.: A20_04
Rev.:

Vedlegg E6



A20_05 - Plan 05 Bolig

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Målestokk: 1 : 100
Tegningsnr.: A20_05
Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

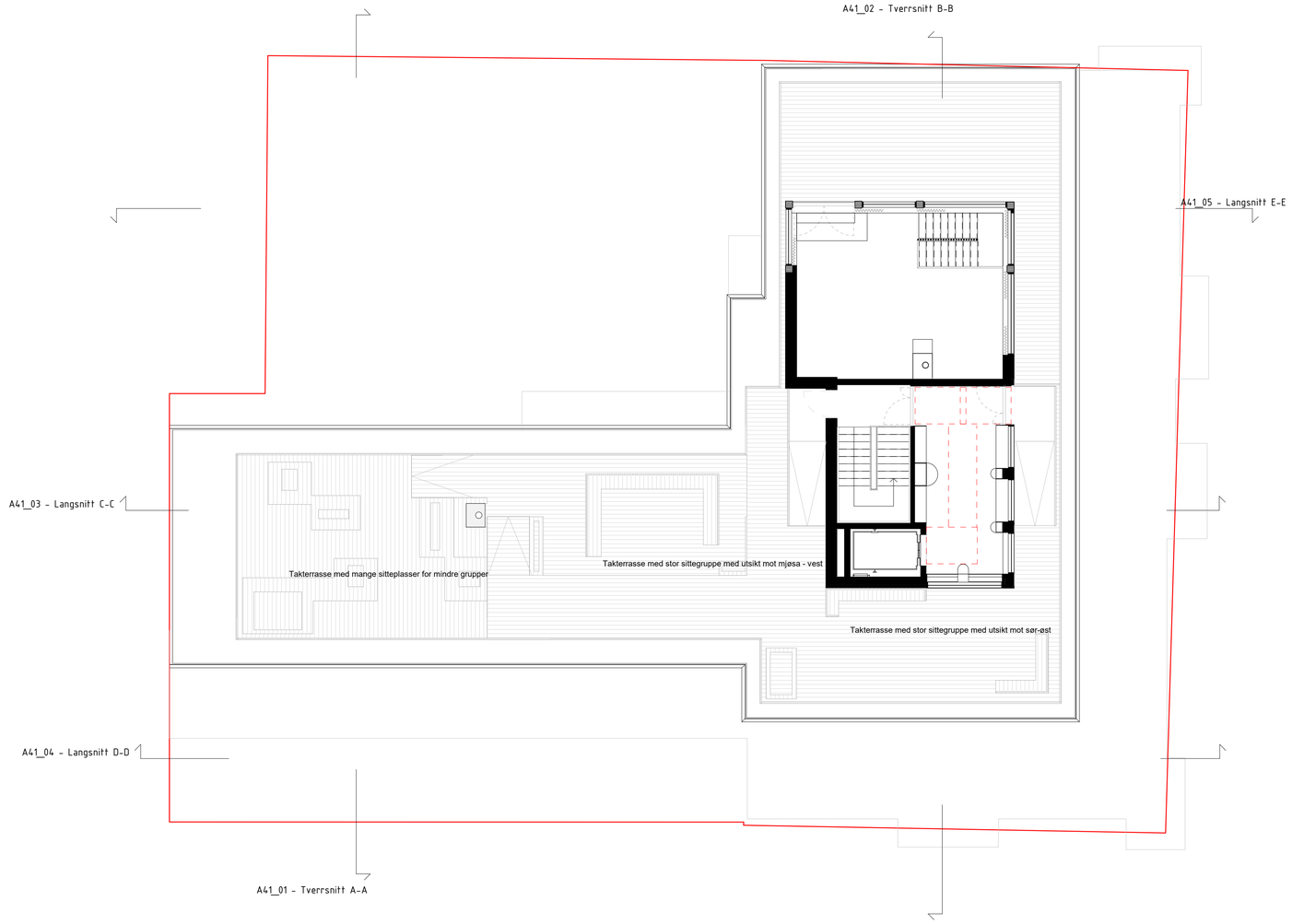
lpo ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storetorget 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS
Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse
Tegningsnavn: Plan 05

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: 1 : 100
Tegningsnr.: A20_05
Rev.:

Vedlegg E7



A20_06 - Plan 06 Takterasse

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Målestokk: 1 : 100
Tegningsnr.: A20_06
Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storborget 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS
Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse
Tegningsnavn: Plan 06

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: 1 : 100
Tegningsnr.: A20_06
Rev.:



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

RIB	:	:
RIV	:	:
RIE	:	:
ARK	LPO Arkitekter AS Erlend Halmøy	986711560 EKH@LPO.NO

KUBEN

ENTREPRENØR:

CONSTO

Gregor Jelinčič
Prosjektleder
T: +47 41 61 35 41
E: Gregor.jelincic@consto.no

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

Avd. Lillehammer
Storkvigat 1
2609 Lillehammer

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Tiltakshaver:
Ringerud Invest AS

Prosjekt:
KUBEN Lillehammer

Prosjektnr.:
186000

Tegningsstatus:
Arbeidstegning

Tegningsnavn:
Fasade Nord

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
21.09.2021	EKH	LF	A0	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 50	A40_04	



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

RIB :
RIV :
RIE :
ARK LPO Arkitekter AS — 986711560
Erlend Halmyr — EKH@LPO.NO

KUBEN

ENTREPRENØR:
-consto
Gregor Jørngård
Prosjektleder
T: +47 41 51 35 41
E: Gregor.jorngard@consto.no

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storgata 66
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Tiltakshaver:
Ringerud Invest AS

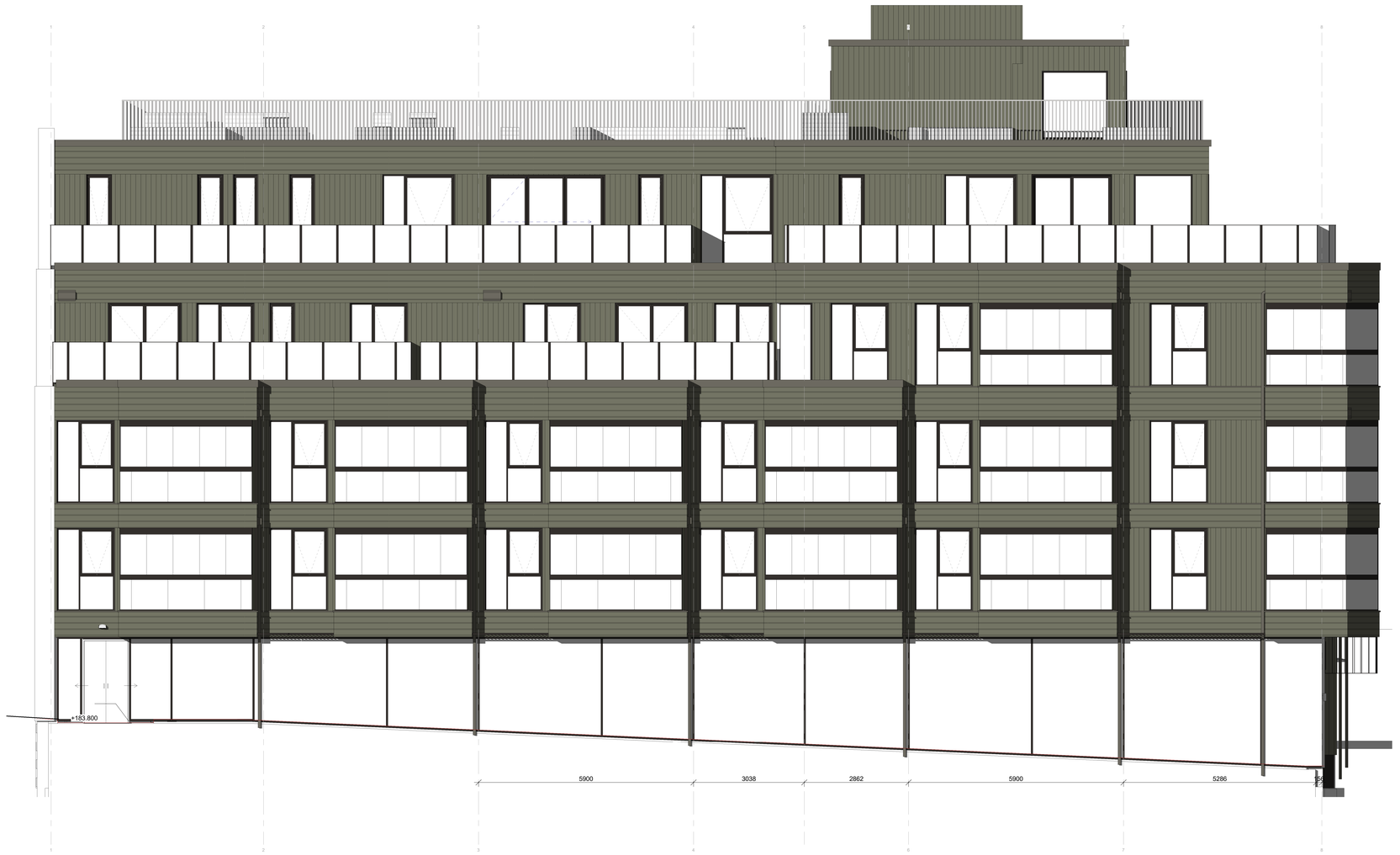
Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000

Tegningsinnhold:
Arbeidstegning

Tegningsnavn:
Fasade Sør

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
18.12.2020	EKH	LF	A0	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 50	A40_02	



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	09.12.2020	Fasade Kirkegata kot egnunnour dømmsetting	EKH	

RIB : :
RIV : :
RIE : :
ARK LPO Arkitekter AS — Erlend Halmyr — 986711560 — EKH@LPO.NO

KUBEN

ENTREPRENØR:
-consto
Gregor Jelmgård
Prosjektleder
T: +47 41 51 35 41
E: Gregor.jelmgård@consto.no

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storborget 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Tiltakshaver:
Ringerud Invest AS

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000

Tegningsnavnlinje:
Arbeidstegning

Tegningsnavn:
Fasader Vest - KG

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
18.12.2020	EKH	LF	A0	09.12.2020

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 50	A40_03	A



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

RIB :
RIV :
RIE :
ARK LPO Arkitekter AS — Erlend Halmyr — 986711550 — EKH@LPO.NO

KUBEN

ENTREPRENØR:
CONSTO
Gregor Jalmgård
Prosjektleder
T: +47 41 01 35 41
E: Gregor.jalmgård@consto.no

ARKITEKT:
LPO ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storborget 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Tiltakshaver:
Ringerud Invest AS

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000

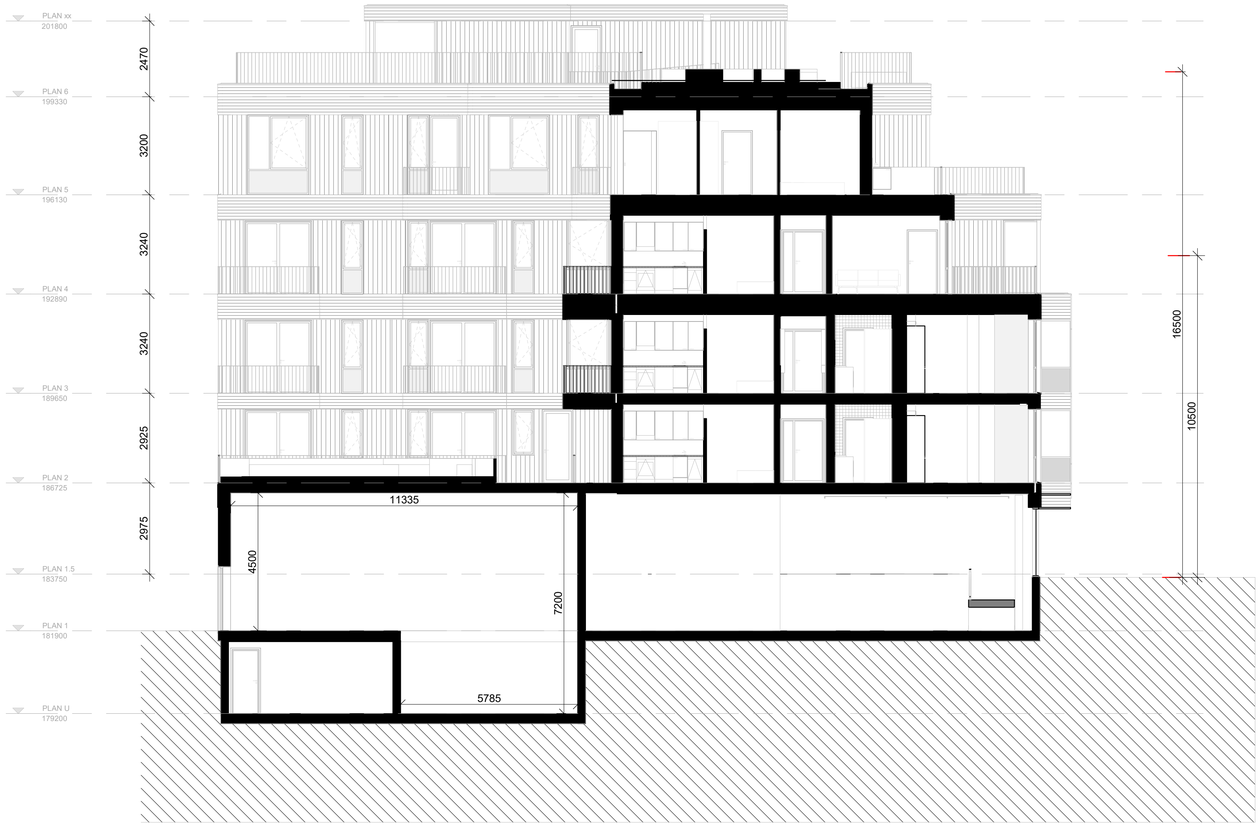
Tegningsstatus:
Arbeidstegning

Tegningsnavn:
Fasade Øst

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
18.12.2020	EKH	LF	A0	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 50	A40_01	

Vedlegg E9



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200
Tegningsnr.: A41_01
Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

Avd. Lillehammer
Storgt 1
2609 Lillehammer

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000

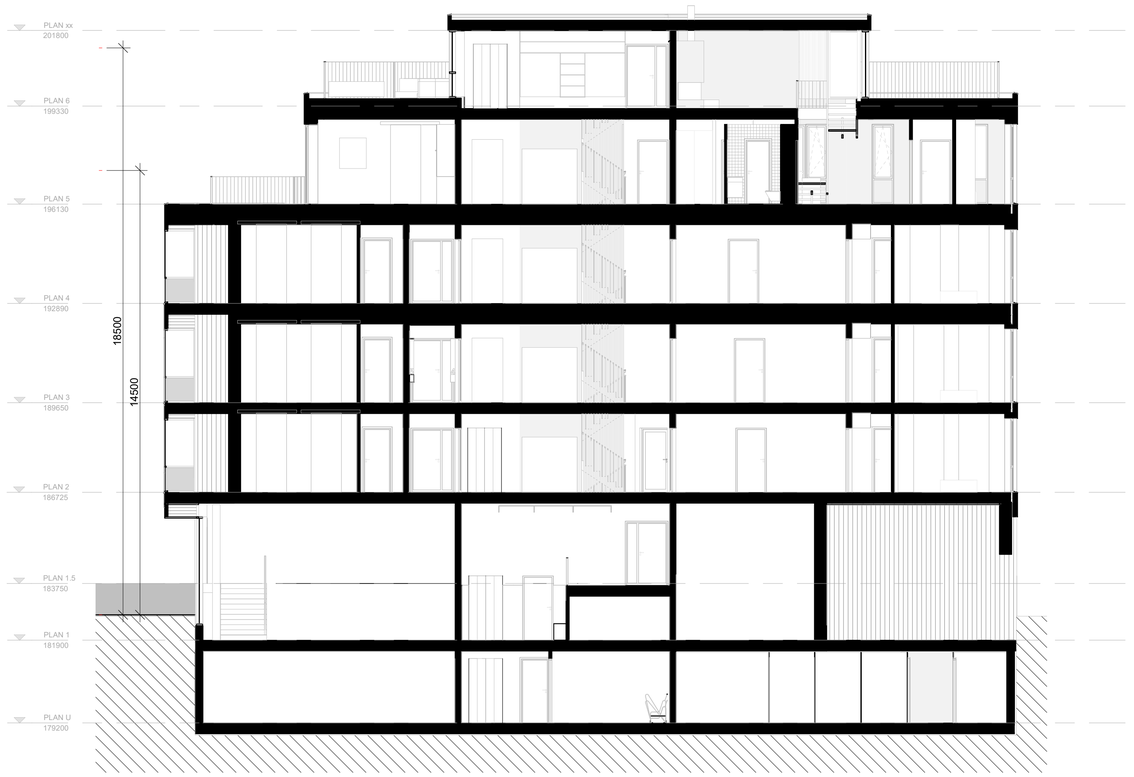
Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Tverrsnitt A-A

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200
Tegningsnr.: A41_01
Rev.:

Vedlegg E10



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200
Tegningsnr.: A41_02
Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storborget 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS
Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse
Tegningsnavn: Tverrsnitt B-B

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200
Tegningsnr.: A41_02
Rev.:

Vedlegg E11



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200
Tegningsnr.: A41_03
Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER
Avd. Lillehammer
Storgt. 1
2609 Lillehammer
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS
Prosjekt: KUBEN Lillehammer
Prosjektnr.: 186000
Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse
Tegningsnavn: Langsnitt C-C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200
Tegningsnr.: A41_03
Rev.:

Vedlegg E12



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer

Prosjektnr.: 186000

Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200

Tegningsnr.: A41_04

Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

Avd. Lillehammer
Storborget 1
2609 Lillehammer

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

Prosjekt: KUBEN Lillehammer

Prosjektnr.: 186000

Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Langsnitt D-D

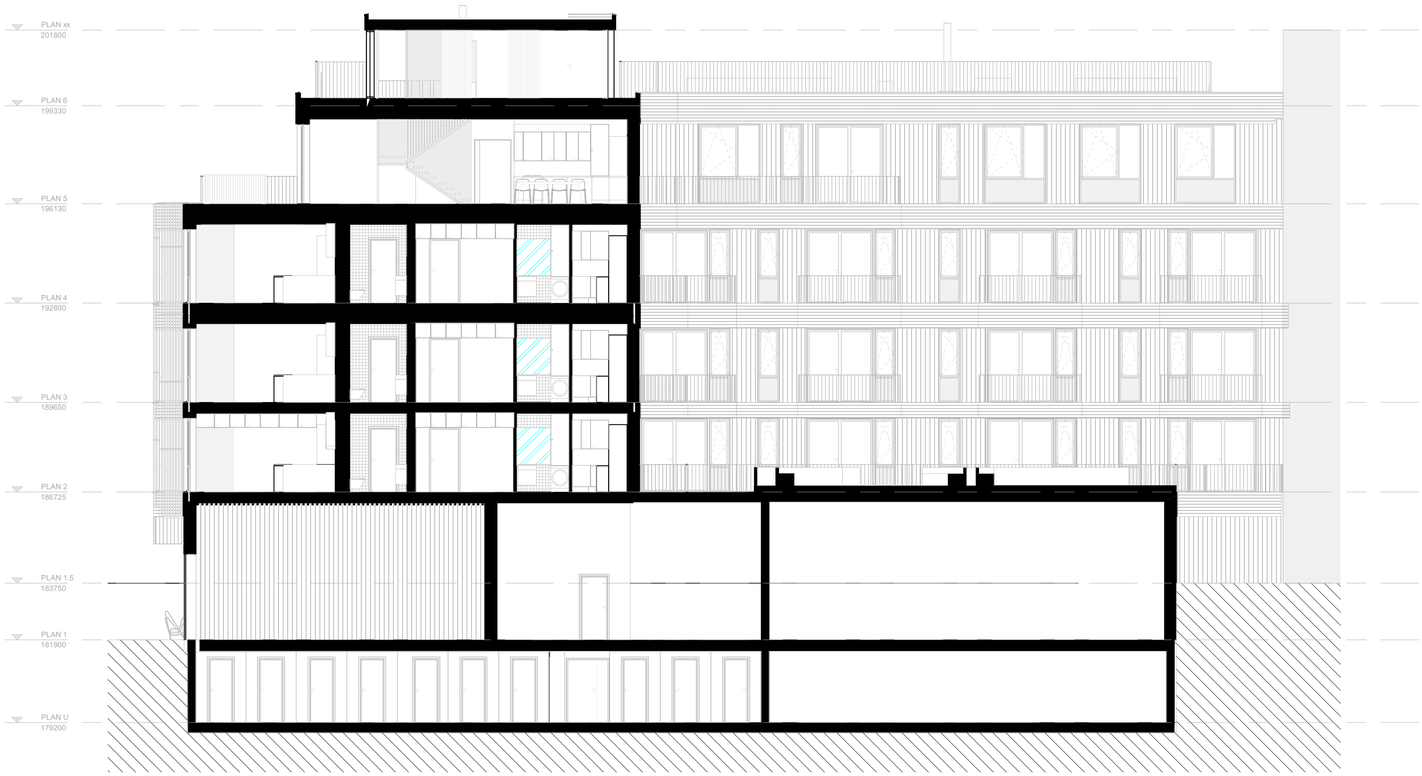
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200

Tegningsnr.: A41_04

Rev.:

Vedlegg E13



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Prosjekt: KUBEN Lillehammer

Prosjektnr.: 186000

Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200

Tegningsnr.: A41_05

Rev.:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:

lpo ARKITEKTER

Avd. Lillehammer
Stortorget 1
2609 Lillehammer

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Ringerud Invest AS og Kirkegata 53 AS

Prosjekt: KUBEN Lillehammer

Prosjektnr.: 186000

Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse

Tegningsnavn: Langsnitt E-E

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
01.09.2020	EKH	LF	A1	

Målestokk: A1 1:100 / A3 1:200

Tegningsnr.: A41_05

Rev.:

TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg

Framtidig

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Havn
- Parkering
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bro
- Turveg/turdrag - På bakken
- Turveg/turdrag - Bro
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park
- Grønnstruktur

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthavn
- Småbåthavn

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

- Hensyn friluftsliv
- Hensyn grønnstruktur
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSONE

- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

FARESONE

- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Brann-/eksplosjonsfare
- Annen fare

GJENNOMFØRINGSONE

- Omforming

INFRASTRUKTURSONE

- Krav vedrørende infrastruktur

SIKRINGSONE

- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre sikringssone

STØYSONE

- Grønn sone iht T-1442

LINJESYMBOLER

- KpBestemmelseGrense
- Plangrense
- Grense for arealformål

N

0 200 400 600 800 1000

Målestokk= 1:10000 (A1)

PlanID: 2016Komdelplan

Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

Kartgrunnlag: N50/FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
1. gangs behandling - Formannskapet	92/18	04.12.2018	GS
1. gangs høring og offentlig ettersyn		10.12.18-08.03.19	GS
Behandling - kommunestyret		20.06.2019	GS
2. gangs behandling - kommunestyret		29.08.2019	GS
2. gangs høring			GS
Vedtak - kommunestyret			

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.