

aktiv.

Østgårdsvegen, 2388 BRUMUNDDAL

BRUMUNDDAL



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2317 HAMAR. TLF. 62 55 58 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 33 740,-
Total ink omk.: Kr 1 333 740,-
Selger: Steinar Fahle Karlsen

Salgsobjekt: Boligtomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 802.1 m²
Gnr./bnr. Gnr. 724, bnr. 328
Oppdragsnr.: 1213240181

Bygge bolig?

Velkommen til Brumunddal og Østgårdsvegen!

En eiet boligtomt på ca. 802,1m² med gode solforhold og utsikt til Mjøsa mot vest. Tomten består i dag av noe plen, naturtomt, veier og et gammelt garasjeuthus. Eiendommen ligger i et barnevennlig område på Mørkvedjordet i Brumunddal. Herfra er det kort vei til både skole, barnehage og matbutikker. Til sentrum er det ca. 2 km og her finner man et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Kongehol" fra 1986 hvor eiendommen er regulert til boliger, samt for kommuneplan for Ringsaker kommune 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Eiendomskart	18
Reguleringsplankart	20
Kommuneplankart	21
Reguleringsbestemmelser	22
Kommuneplanbestemmelser og retningslinjer	25
Nabolagsprofil	76
Budskjema	86

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

802.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 802,1m². Tomten består i dag av noe plen, naturtomt, veier og et gammelt garasjeuthus.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig område på Mørkvedjordet i Brumunddal. Herfra er det kort vei til både skole og barnehage. Fra eiendommen er det kun ca. 500 meter til Fredheimvegen barnehage og ca. 600 meter til Mørkved barneskole. Til Brumunddal ungdomsskole og Ringsaker videregående skole er det ca. 2,6 km.

Til sentrum er det ca. 2 km og her finner man et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Mølla Storsenter har flere butikker og et variert servicetilbud. Det er ca. 800 meter til nærmeste dagligvarebutikk, som er Kiwi Mørkvedvegen og ca. 1 km til Coop Extra som er søndagsåpen og har post-i-butikk.

Nærmeste bussholdeplass er Kongelhol som ligger kun ca. 100 meter fra eiendommen og har totalt 9 ulike linjer. Det er ca. 1,8 km til buss- og togstasjon som tar deg til blant annet Hamar, Oslo, Lillehammer og Trondheim.

Fra eiendommen har du god forbindelse til fine turområder både langs Mjøsa og f.eks. opp mot Høsbjør. Det er også populært å ta turen ut til Nes og gå til toppen av Bangsberget for å nyte utsikten.

Brumunddal kan også tilby flere lekeplasser og nede ved Mjøsa finner man Mjøsparken

som er et flott område som er blitt bygd opp de siste årene. Her er det blant annet skatepark, basketballbaner og flotte badeplasser. For den idrettsglade ligger Sveum idrettspark, med både fotball- og tennisbaner ca. 3 km fra eiendommen.

Diverse

Det er ikke tatt prøver av grunnforhold, og kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 300 000

Info kommunale avgifter

Fremtidig bolig på eiendommen vil få pålegg om tilknytning til offentlig vann og avløp. Dette vil medføre fakturering i henhold til Elverum kommune sine satser. Renovasjon vil faktureres fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. I tillegg vil det bli avgifter for evt. feie og tilsynsgebyr til Midt-Hedmark brann og redningsvesen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 8 779,-.
- * Forbruk vann: Kr. 35,16,- per kubikk.
- * Forbruk kloakk: Kr. 39,71,- per kubikk.
- * Renovasjon: Kr. 5 584,- (middels beholder - 140 liter).
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 658,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen (årsak er uvisst). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske

opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 724, bruksnummer 328 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Borett, tinglyst den 02.07.1981, dagboknummer 5196. Borett, livsvarig.

Rettighetshaver: Kristiansen Olav og hustru.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp i dag. Tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg skjer ved søknad via Geomatikk gjennom en godkjent rørlegger i Ringsaker kommune. Kjøper må selv ordne og bekoste legging av private stikkledninger fra den offentlige VA-ledningen, samt betale tilknytningsavgifter iht. kommunens gjeldende satser. I 2024 var tilknytningsavgift for vann på kr. 63 750,- per boenhet, og tilknytningsavgift for avløp på kr. 63 750,- per boenhet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Kongehol" fra 1986, hvor reguleringsformål for eiendommen er boliger. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for "Furnesvegen, Brumunddal-Bergshøgda" fra 2000, hvor 5m² av eiendommen er regulert til annen veigrunn.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2022-2026, hvor

eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at 615m² av eiendommen ligger i hensynsone H220 (gul støysone for skytebaner).

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanens arealdel 2024-2040.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

1 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

32 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

33 740 (Omkostninger totalt)

48 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

51 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 333 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 348 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 351 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørshonorar (kr. 6 250,-), markedspakke (kr. 5 000,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 5 000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Lien
Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner
fredrik.lien@aktiv.no
Tlf: 472 54 889

Mats Arntzen Berg
Eiendomsmeglerfullmektig
mats.berg@aktiv.no
Tlf: 474 54 542

Ansvarlig megler

Fredrik Lien
Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner
fredrik.lien@aktiv.no
Tlf: 472 54 889

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61
2317 Hamar
Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

21.10.2024



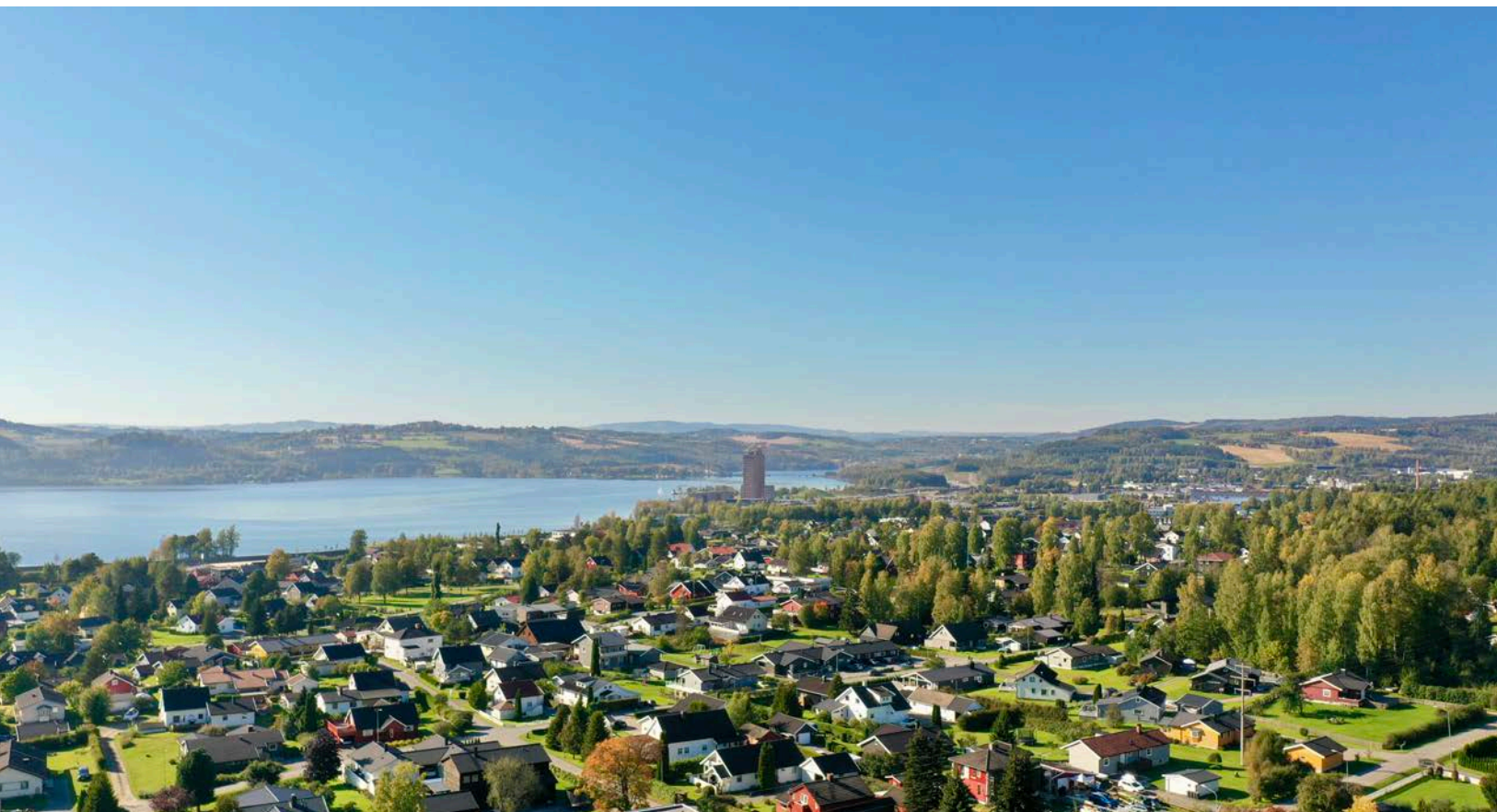
Velkommen til Brumunddal og Østgårdsvegen!



En eiet boligtomt på ca. 802,1 m² med gode solforhold og utsikt til Mjøsa mot vest.



Eiendommen ligger i et barnevennlig område på Mørkvedjordet i Brumunddal. Herfra er det kort vei til både skole og barnehage.



Fra eiendommen er det kun ca. 500 meter til Fredheimvegen barnehage og ca. 600 meter til Mørkved barneskole. Til Brumunddal ungdomsskole og Ringsaker videregående skole er det ca. 2,6 km.



Til sentrum er det ca. 2 km og her finner man et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Mølla Storsenter har flere butikker og et variert servicetilbud.



Det er ca. 800 meter til nærmeste dagligvarebutikk, som er Kiwi Mørkvedvegen og ca. 1 km til Coop Extra som er søndagsåpen og har post-i-butikk.



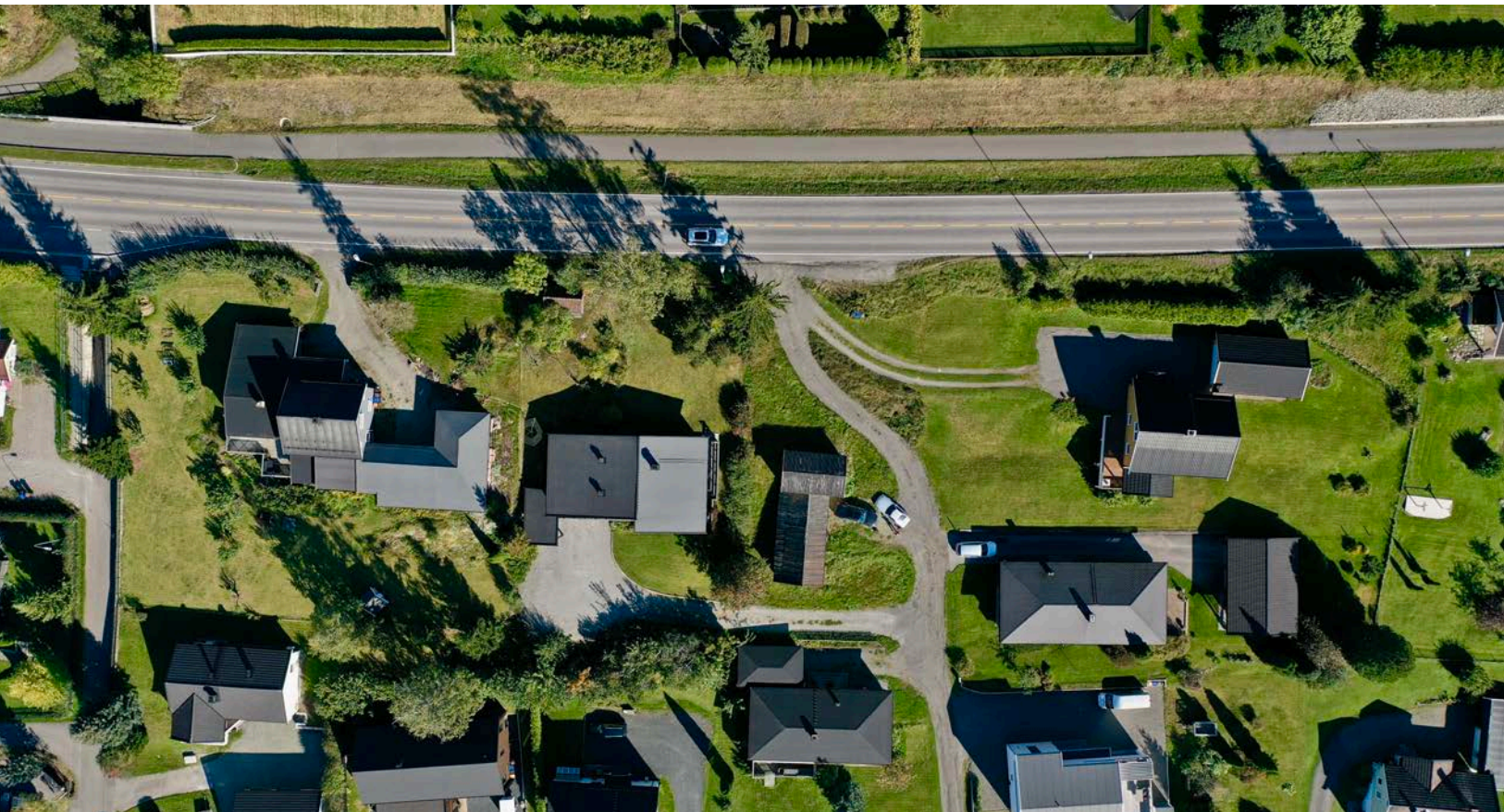
Fra eiendommen har du god forbindelse til fine turområder både langs Mjøsa og f.eks. opp mot Høsbjør. Det er også populært å ta turen ut til Nes og gå til toppen av Bangsberget for å nyte utsikten.



Nærmeste bussholdeplass er Kongelhol som ligger kun ca. 100 meter fra eiendommen og har totalt 9 ulike linjer. Det er ca. 1,8 km til buss- og togstasjon som tar deg til blant annet Hamar, Oslo, Lillehammer og Trondheim.



Eiertomt på ca. 802,1m². Tomten består i dag av noe plen, naturtomt, veier og et gammelt garasjehus.



Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.



Barnevennlig beliggenhet i et attraktivt og veletablert boligområde.

Vedlegg

Eiendomskart for eiendom 3411 - 724/328//



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

----- Eiendomsgromtvistet	----- Eiendomsgromtvistet	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgromtvistet >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgromtvistet >300<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgromtvistet >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgromtvistet <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgromtvistet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	802,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6750312,54	Øst 606537,77

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6750314,91	606514,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,00	
2	6750328,34	606552,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	40,23	
3	6750310,23	606560,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,99	
4	6750298,51	606527,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,07	
5	6750296,74	606522,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,29	



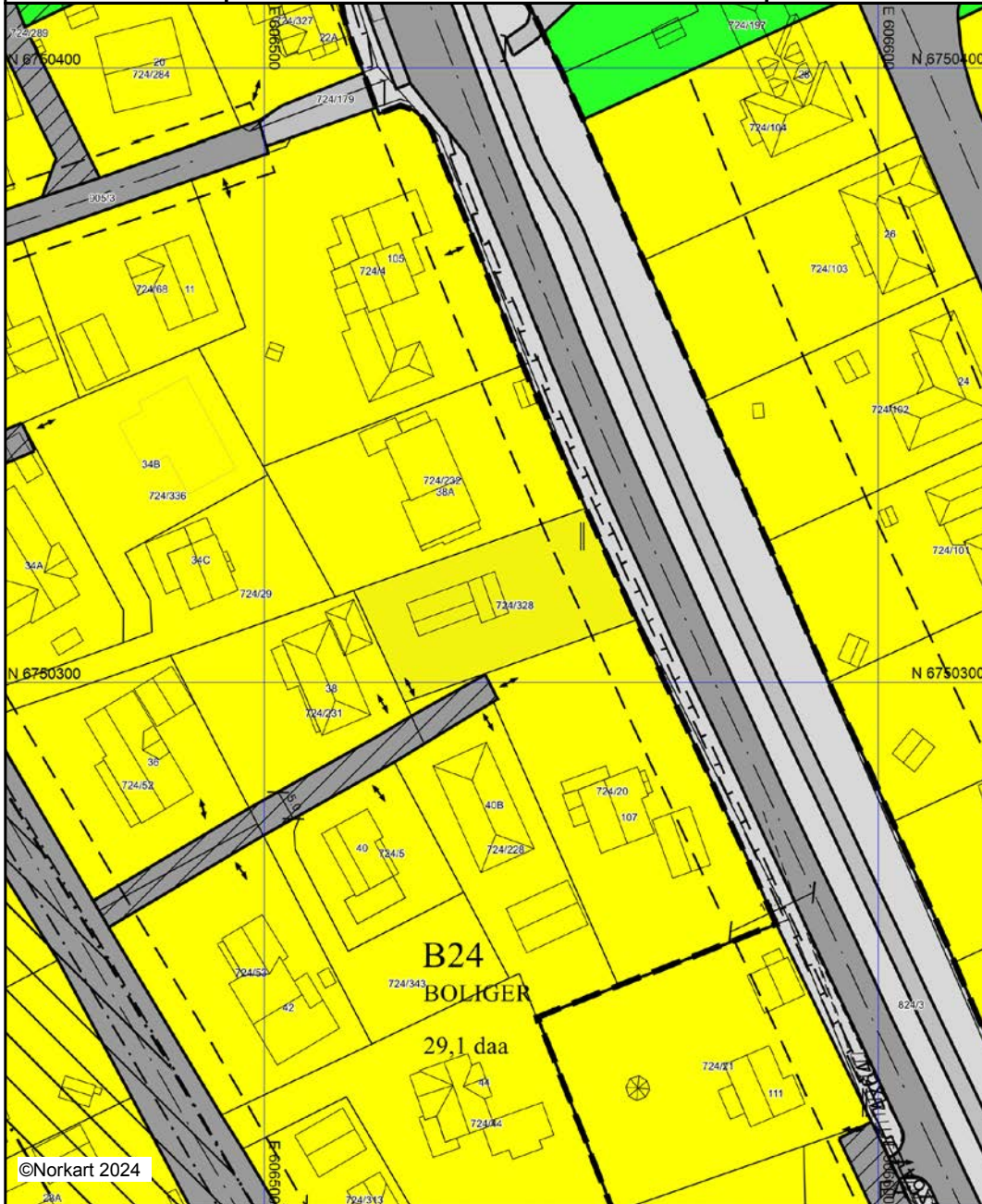
Ringsaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 724/328
Adresse:
Dato: 09.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



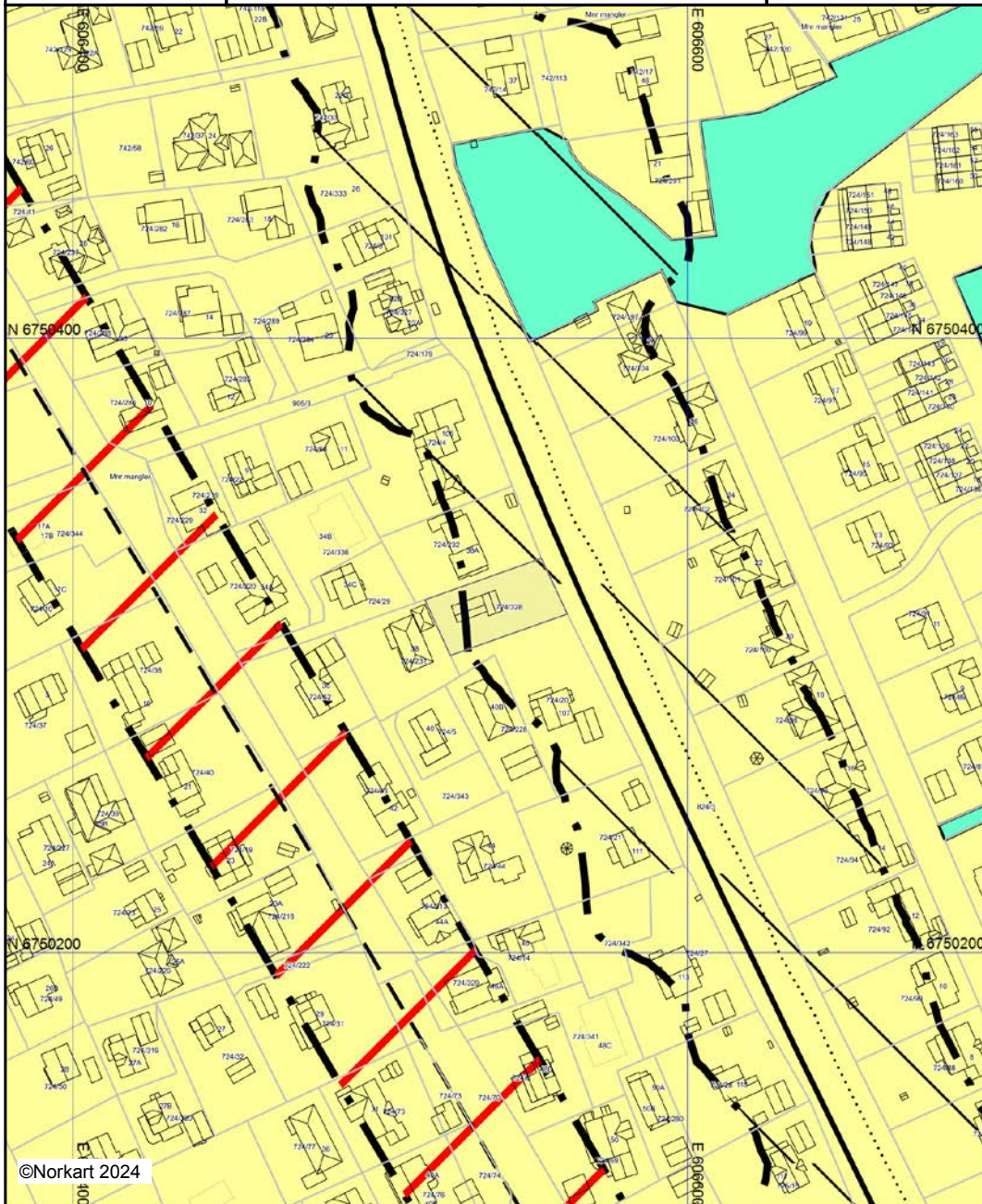
Ringsaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 724/328
Adresse:
Dato: 09.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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



RINGSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR KONGEHOL REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 07.01.85

Sist revidert 22.11.85

Vedtatt av kommunestyret 27.08.86

Sak 137 / 86

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2300 Hamar.

1. Reguleringsformål

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor grensen er det regulert område for:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Byggeområder | (§ 25, 1. ledd nr. 1) |
| - område for bolig | |
| - område for offentlig bebyggelse | |
| - område for forretning | |
| Trafikkområde | (§ 25, 1. ledd nr. 3) |
| - område for kjøretrafikk | |
| - område for gang- / sykkeltrafikk | |
| Friområder | (§ 25, 1. ledd nr. 4) |
| - park, lek | |
| Fellesareal | (§ 25, 1. ledd nr. 7) |
| - felles avkjørsel | |
| - felles friområde | |

2. Område for boliger

- a. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Der det ligger til rette for det terrengmessig kan bygningene oppføres med sokkeletasje. Bygningsrådet kan tillate bygg i to etasjer der det ikke er til sjenanse for omkringliggende hus.

- b. I bebyggelsen kan bygningsrådet dersom helserådet samtykker, tillates mindre næringsvirksomhet.
- c. Bygningens grunnflate inkl. garasjer over bakkeplan må ikke være større enn 20% av tomtens nettoareal.
- d. I forbindelse med byggemeldingen skal garasje plassering inntegnes på situasjonskartet selv om garasje ikke skal bygges samtidig med våningshuset. Det skal avsettes 2 parkeringsplasser i garasje og 1 oppstillingsplass for hver boligenhet. Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen.

3. Område for offentlig bebyggelse

Bygningens grunnflate må ikke være større enn 25% av tomtas nettoareal.

4. Trafikkområde

- a. I området mellom frisktlinjen og vegformål (frisksone) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter, tilstøtende vegers planum.
- b. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

5. Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg

- a. I etasjen over 1.etg.plan kan det innredes til bolig.
- b. Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for på- og avlesing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Parkeringsplasser på egen grunn avsettes i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 dvs. 1 plass pr. 50 m² gulvareal i bebyggelsen.
- c. Gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 meter for 2-etasjes bygg.
- d. Bygningens grunnflate må ikke være større enn 50% av tomtens nettoareal.

6. Friområde

Friområdene i planen skal gis en parkmessig behandling.

7. Fellesbestemmelser

- a. Husplassering og tomteinndeling avgjøres av bygningsrådet jfr. stadfestet vedtekt ilbygningslovens § 28 nr. 2.
- b. Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig m.h.t. takform, materialvalg og farge. Taktekking, materialvalg og fargevalg skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- c. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

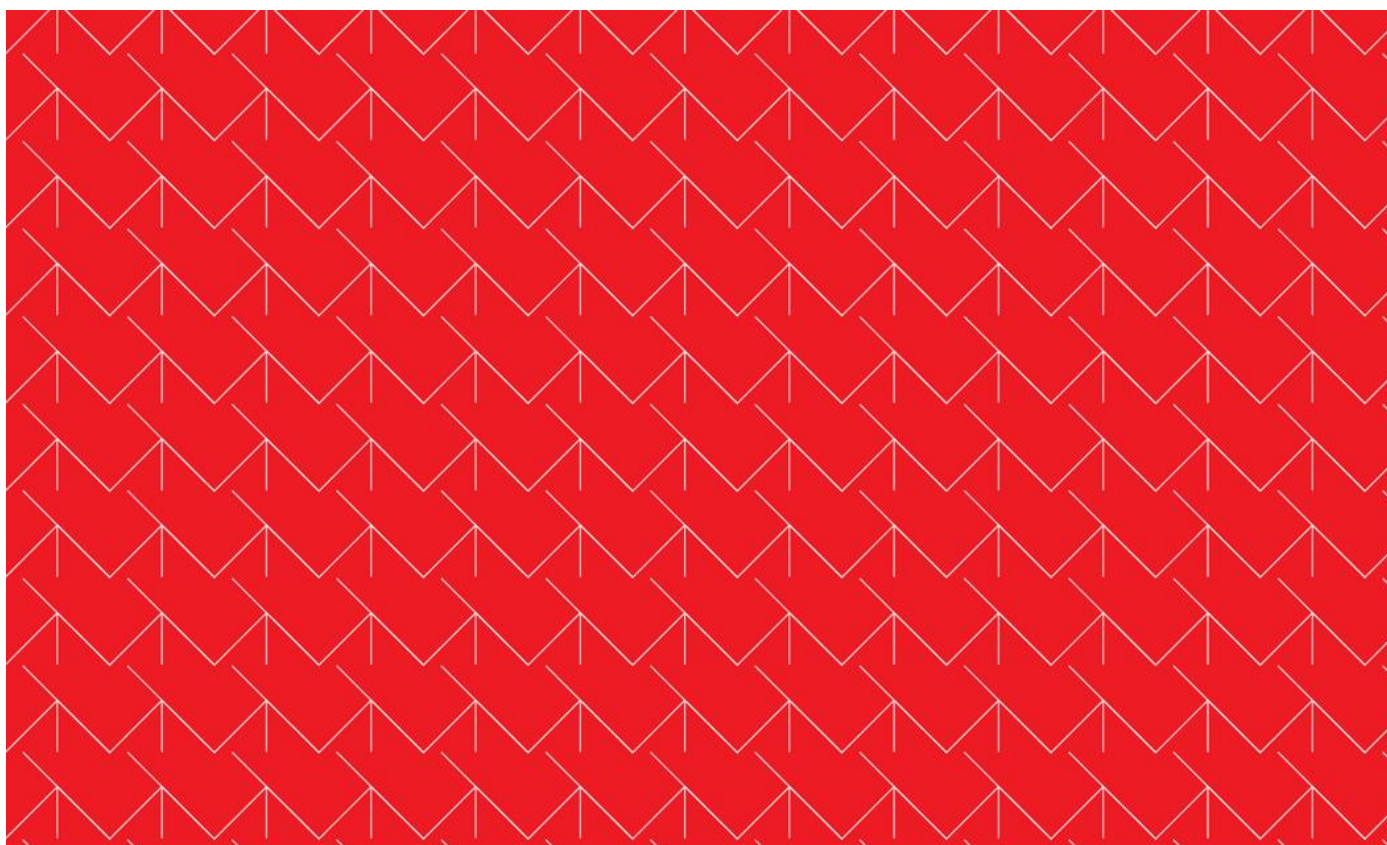
- d. Ved søknad om byggetillatelse skal det sendes inn situasjonsplan som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal angis på fasadeoppriss. Den ubebygde del av tomta skal gis en tiltalende utforming og behandling.
- e. Inngjerding av tomten må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerders plassering, høyde, konstruksjon og farge.
- f. Lagring av varer, avfall skal skjermes mot innsyn av bygning, gjerde eller beplantning.
- g. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Ringsaker kommune.

8. Fellesområder

Felles lekeplass med matr. nr. 724 / 289 er felles for eiendommen Kongelhol 10, 12, 14, 16, 18, og 20, Østgårdvegen 30 og Furnsevegen 101.



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026
Planbestemmelser og retningslinjer
Kommunestyret 21.12.2022 sak 87/22



0 Innholdsfortegnelse

1	Generelle bestemmelser og retningslinjer	4
1.1	Krav om reguleringsplan	4
1.2	Forholdet til eldre reguleringsplaner	5
1.3	Utbyggingsavtaler	6
1.4	Rekkefølgekrav og krav til teknisk og grønn infrastruktur	7
1.5	Senterstruktur og lokalisering av handel	8
1.6	Energi	9
1.7	Byggegrense langs vassdrag (Forbud mot tiltak langs vassdrag)	10
1.8	Universell utforming	11
1.9	Arealer for uteopphold, lek og rekreasjon	12
1.10	Naturverdier, naturressurser og vannforvaltning	13
1.11	Kulturminner og kulturmiljø	14
1.12	Estetik og byggeskikk, terrengtilpassing og vegetasjonsbruk	15
1.13	Skilt og reklame	16
1.14	Parkering	16
1.15	Støy og luftkvalitet	17
1.16	Forurenset grunn	18
1.17	Samfunnsikkerhet og beredskap	18
1.18	Bærekraft og klimatilpasning	19
2	Bebyggelse og anlegg	19
2.1	Områder for bebyggelse og anlegg der arealbruk ikke er spesifisert	19
2.2	Boligbebyggelse	20
2.3	Fritidsbebyggelse	22
2.4	Sentrumsformål	24
2.5	Bybebyggelse (andre typer bebyggelse og anlegg)	24
2.6	Forretninger	25
2.7	Tjenesteyting	26
2.8	Fritids- og turistformål	26
2.9	Råstoffutvinning	27
2.10	Næringsbebyggelse	27
2.11	Idrettsanlegg	28
2.12	Annen bebyggelse og anlegg	28
2.13	Grav og urnelund	28
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	29
3.1	Veger, gang- og sykkelveger	29
3.2	Jernbane	29
4	Grønnstruktur	29
5	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)	30
5.1	Generelle bestemmelser for alle LNF-områder	30
5.2	Særskilte bestemmelser for LNF-spredd	31
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag	32
7	Sikrings- støy og faresoner	33
7.1	Sikringszone – drikkevann	33
7.2	Støysoner	33
7.3	Faresone - skred	33
7.4	Faresone - flomfare	34
7.5	Faresone - høyspent	34
7.6	Faresone - forurenset grunn	34
7.7	Faresone - annen fare (flyplass)	34
7.8	Faresone – brann-/ eksplosjonsfare	34
8	Soner med særlig angitt hensyn	34
8.1	Hensyn - landbruk	34
8.2	Hensyn – friluftsliv	34
8.3	Hensyn – landskap	35
8.4	Bevaring - Naturmiljø	35
9	Sone for båndlegging iht. andre lover	35
9.1	Sone for områder som er båndlagte etter lov om kulturminner	35

9.2	Sone for områder som er båndlagt etter lov om naturvern	35
9.3	Sone for planoppfølging.....	35
10	Bestemmelsesområder	36
10.1	Parkering sone 1	36
10.2	Sone for byutvikling rundt sentrum – sone for byutvikling med mulighet for å tillate støyfølsom bebyggelse i rød støysone35	
10.3	Sone Ringsakerfjellet.....	36
11	Vedlegg	37
	Vedlegg 1 – Parkering.....	38
	Vedlegg 2 – Skilt og reklame.....	42
	Vedlegg 3 – Tilknytningsplikt til fjernvarme	43
	Tidligere vedlegg 4 - Utgår.....	44
	Vedlegg 5 – Retningslinje for regulering av veger og grønne områder i nye boligområder	45
	Tidligere vedlegg 6 – Utgår.....	46
	Tidligere vedlegg 7 – Utgår.....	47

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

Formålet med kommuneplanens arealdel er todelt; gi overordnede føringer for ønsket utvikling og ivareta viktige hensyn der eldre planer er tause eller mangelfulle i forhold til oppdaterte målsettinger og krav.

Kommuneplanens bestemmelser er utgangspunkt for nye reguleringsplaner men er ikke til hinder for at andre løsninger kan avklares gjennom reguleringsplan.

1.1 Krav om reguleringsplan

(§11-9 nr. 1)

- 1) Reguleringsplan kreves for alle områder vist som framtidig bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur i kommuneplankartet, vist med R i plankartet.
- 2) Kommunen kan bestemme at det skal foreligge områdereguleringsplan før detaljregulering i tilfeller der det er behov for overordnet samordning av arealbruk for større områder, flere grunneiere eller for å ivareta viktige offentlige interesser. Områdereguleringsplanen kan avgrenses til de enkelte delområdene eller naturlig avgrensning mot veg, vassdrag eller annen bebyggelse. Kommunen kan kreve at områdeplan skal omfatte et større område for helhetlige vurderinger.
- 3) For øvrig vil det kreves regulering for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. plan og bygningslovens § 12-1 i samsvar med retningslinjene nedenfor.
- 4) Elutbygging og elforsyning. Det er plankrav for større anlegg for produksjon av strøm. Det er plankrav for utbygging av elforsyning i Åstdalen jf. bestemmelse 1.6.
- 5) For nye massetak og utvidelser av eksisterende skal det alltid kreves avklaring i reguleringsplan for å sikre en helhetlig vurdering av terrenginngrep, transport og verne- og friluftsinnteresser. Endelig beslutning om godkjenning av nye område for masseuttak skal tas på grunnlag av konsekvensutredning og reguleringsplan. Følgende forhold må utredes: Støy, støv, trafikkherunder adkomst til hovedveger, behov for massetaket, biologiske forhold/naturmangfold, kulturminner, estetiske og landskapelige forhold mm. Se også bestemmelse 1.10 nr. 3) om mineralske ressurser og bestemmelse om arealer for råstoffutvinning i bestemmelse 2.9 nr 2) og retningslinje b).
- 6) I tillegg til plankrav i bestemmelse 1.1. nr. 1) til 5) er det plankrav som er nærmere beskrevet og avgrenset under de enkelte arealbruksformål:
 - Bestemmelse 1.15 nr 3) og nr 4) gir hjemmel for plankrav for støyfølsom bebyggelse ved behov for å avklare håndtering av støvsituasjon og plankrav ved ønske om oppføring av bebyggelse i rød støysone.
 - Bestemmelse 1.2 nr 3), 2.2 nr 2) og 2.2 nr 3) gir hjemmel for plankrav for boligfortetting i områder med frittliggende eneboligbebyggelse.
 - Bestemmelse 2.1. nr 3) har plankrav for eiendommer med «annen bebyggelse» (tidligere skoler, forsamlingslokaler mm) for ny bruk som betinger riving av eksisterende bebyggelse.
 - Bestemmelse 2.3 nr 2) har plankrav for fortetting i områder for fritidsbebyggelse.
 - Bestemmelse 3.1 nr 2) har plankrav for framtidig vegforbindelse mellom Nydal og næringsområder i Hamar (vist med linjesymbol i kommuneplanens arealdel.
 - Bestemmelse 5.1 nr 2) gir hjemmel for plankrav for større bygninger og anlegg i landbruket. Se også plankrav i 1.1 nr 3.
 - Bestemmelse 6 punkt 7) har plankrav for anlegg for motorsport på vann og vassdrag.
 - Bestemmelse 9.3 har plankrav for arealer merket R/soner for planoppfølging i plankartet.

Retningslinjer for krav om reguleringsplan

- a) *Reguleringsplan etter § 12-1 kreves der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg;*
- *Kan få vesentlig betydning for omgivelsene,*
 - *berører mange interessenter,*
 - *kan ha betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk,*
 - *kan være i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,*
 - *trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring i henhold til bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform, kulturminner, kulturmiljøer, naturmangfold, samfunnssikkerhet mm.*
 - *gir etablering av konsentrert bebyggelse som flermannsboliger, rekke- og kjedehus eller lavblokk i områder med frittliggende småhus-/eneboligbebyggelse.*
- b) *Det kreves ikke reguleringsplan for ny bebyggelse forutsatt at forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt, (§11-10 nr 1) og følgende forutsetninger er til stede:*
- *Tiltaket skal ikke medføre vesentlig virkninger for miljø og samfunn, vernehensyn skal være avklart og hensynet til samfunnssikkerhet inkludert flom om overvannshåndtering, forurensningsfare og sikker byggegrunn mm. skal være ivaretatt.*
 - *Byggetiltaket skal ligge i eksisterende utbygd område eller innpasses i en bestående struktur.*
 - *Ny bebyggelse skal tilpasse seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum og grad av utnytting.*
 - *Ny bebyggelse skal kunne benytte eksisterende adkomst/avkjøring, infrastruktur og transportsystem.*
 - .
- Mindre boligområder kan tillates uten reguleringsplan forutsatt at vilkårene ovenfor er oppfylt og i tillegg:*
- *Boligområdet har ca. 10 boliger eller færre.*
 - *Det foreligger samlet situasjonsplan for hele området før deling/utbygging.*
 - *Krav til leke- og uteoppholdsarealer skal være i varetatt.*
- c) *I reguleringsplaner skal det fastlegges om veger og grønne områder i nye boligområder skal være offentlig eller privat jf. vedlagt retningslinjer for regulering av veger og grønne områder i nye boligområder.*

1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

(§ 1-5)

- 1) Tidligere vedtatte reguleringsplaner (og bebyggelsesplaner) viser mer detaljert arealbruk enn kommuneplanen, og skal fortsatt gjelde i den grad de ikke er i strid med arealbruk, planbestemmelser eller andre overordnede prinsipper i kommuneplanens arealdel.
- 2) For eiendommer som ligger i nærings- og forretningsområder med eldre reguleringsplaner skal kommuneplanens føringer for grad av utnytting legges til grunn når dette gir høyere grad av utnytting enn eldre reguleringsplan. Eldre reguleringsplaner skal ikke være til hinder for etablering av virksomheter som er i samsvar med kommuneplanens arealbruksformål.
- 3) For boligområder preget av enebolig/småhusbebyggelse og med eldre reguleringsplaner, kan det tillates utbygging og fortetting etter kommuneplanens generelle bestemmelser i kapittel 2.2. uten krav om reguleringsplan. Vilåret er at gjeldende krav til lekeplass- og uteoppholdsarealer er oppfylt og at det ikke er tema som utløser plankrav jf. kapittel 1.1.
- 4) Det skal ikke tillates utbygging med hjemmel i eldre reguleringsplaner dersom nyere kunnskapsgrunnlag tilsier at samfunnssikkerhets-, beredskaps- eller klimatilpasningshensyn kan

være mangelfullt ivaretatt i gjeldende reguleringsplan. Ved tvil skal kommunen kreve dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet etter gjeldende krav før eventuell tillatelse til tiltak.

Retningslinjer om kommuneplanens forhold til eldre planer

- a) *Reguleringsplanene skal legges til grunn ved enkeltsaker såfremt det ikke har vært kommuneplanens hensikt og aktivt endre arealbruk eller gi nyere føringer for andre tema. Regulering av veger, fellesområder, grønnområder, innslag av annen arealbruk enn hovedformålet etc. i reguleringsplan mm skal gjelde. Det samme gjelder bestemmelser om arealbruk, utforming, grad av utnytting etc. i regulerte områder. «Andre overordnede prinsipper» som nevnt i punkt 1) kan være krav om leke- og uteoppholdsareal, støykrav, jordvern, kulturminner, naturverdier, kvalitetskrav ved fortetting, eller tema der kommuneplanens arealdel har en uttalt målsetting om endring i forhold til tidligere bestemmelser eller praksis, m.m.*
- b) *Ved tiltak i områder for næringsbebyggelse, forretninger, tjenesteyting og fritids- og turistformål skal eldre reguleringsplaner tas med i vurderingen i tilfeller der det er tvil om konsekvensen av endringer fra ervervsområder (PBL 1985) til nye formål (jf. PBL 2008).*

1.3 Utbyggingsavtaler

(§ 11-9 nr. 2, 17-1, 17-2 og 17-3)

- 1) Inngåelse av utbyggingsavtale kan være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur.
- 2) Behov for utbyggingsavtale skal vurderes i reguleringsplanprosessen.
- 3) Utbyggingsavtaler kan omfatte organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og tiltak som framgår av bestemmelsenes punkt 1.4. Det kan gjelde tiltak innenfor planområdet og nødvendige tiltak utenfor planområdet som forutsetning for utbygging, samt avklaring av rettigheter til grunn.
- 4) Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Retningslinjer for utbyggingsavtaler

- a) *Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansierer tiltak og stå for gjennomføringen.*
- b) *De fysiske realitetene som innhold og kvalitet avklares i kommunal arealplan og gjennomføring sikres ved utforming av rekkefølgebestemmelser.*
- c) *Utbyggingsavtalene skal sikre opprusting, etablering og drift av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder parkeringsanlegg og friområder. Utbyggingsavtaler kan også omfatte boligpolitiske tiltak og bygningers utforming, som antall boliger og fordeling av boligtyper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet, og eventuelt forkjøpsrett til en andel av boligene. Videre kan avtalene omfatte spesielle infrastrukturtiltak som følger av utbyggingen, miljø- og kulturtiltak som støyskjerming og kvalitetstiltak i byrom og parkområder, utbyggingstakt og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig.*
- d) *Intern teknisk infrastruktur og grøntområder som overtas av kommunen skal være opparbeidet etter kommunal krav til standard, og overtas vederlagsfritt.*
- e) *Ekstern teknisk infrastruktur som kommer flere brukere i et større område til nytte, skal i alminnelighet bekostes av kommunen, men det kan inngås avtale etter lovens bestemmelse om forholdsmessig kostnadsdeling.*

- f) *Der kommunal infrastruktur fornyes av utbygger, kan det forhandles om en kommunal andel med bakgrunn i for eksempel økt funksjonsevne.*
- g) *Ved utbygging innenfor sentrumsområder i Brumunddal og Moelv, skal i utgangspunktet grunneier dekke kostnader for anlegg mellom bygg/eiendomsgrense og fortauskant, inkl. belysning, beplantning og kantstein mv, i eiendommens lengde*
- h) *Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i planprosessen, forhandler fram utbyggingsavtalen og legger den fram for formannskapet for utleggelse til offentlig ettersyn og høring. Deretter kan utbyggingsavtalen godkjennes, jf Pbl § 17-4.*

1.4 Rekkefølgekrav og krav til teknisk og grønn infrastruktur

(§ 11-9 punkt 3 og 4, §§ 27-1, 27-2, 30-6)

- 1) Fradeling og utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert, eller er sikret at vil bli etablert. Dette omfatter blant annet:
 - Kjøreveg, parkering, trafiksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering (jf. byggteknisk forskrift TEK)
 - Gang- og sykkelveg, der slik veg er vist på plankartet.
 - Gang- og sykkelveg eller annen løsning for gående og syklende i retning/til viktige målpunkt som areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, kollektivholdeplass og sentrum i Brumunddal og Moelv eller annet mindre tettsted/lokalsenter.
 - Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannsløkking og for el- og telekommunikasjon.
 - Traseer og areal for flom og overvannsavrenning.
 - Areal for lek og rekreasjon.
 - Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner med videre)

For eiendommer i områder uten offentlig vann og avløp skal grunnforhold og forhold til eventuelle vannkilder i området være dokumentert. Ved spredt avløp, forutsettes nødvendige arealer for infiltrasjon.

- 2) Overvann. Enhver eiendom eller planområde skal ha lokal overvannshåndtering/infiltrasjon på egen grunn. I tillegg skal avrenningslinjer for overvann gjennom eiendommen håndteres. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige avrenningslinjer/flomveier opprettholdes og sikkerhet mot flomskader ivaretas. Kommunen kan stille krav om overvannsplan for ethvert tiltak/ehver plan. Reguleringsplaner skal redegjøre for håndteringen av overvann og sikre arealer for dette.

Så lenge det ikke foreligger kartlegging som viser at annet risikoakseptnivå er forsvarlig, skal anbefalte grenseverdier i NVEs veileder nr 4/2022 skal legges til grunn og nye tiltak skal ha lokale overvannstiltak og trygge flomveger som sammen har kapasitet til å ta unna klimajustert 100-årsregn.

- 3) I reguleringsplaner skal det avklares om det er nødvendig med rekkefølgekrav for å sikre at reguleringsplanen får de kvaliteter som er nødvendig for oppnåelse av overordnede målsettinger.
- 4) Fritidsbebyggelse har tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg, jf. Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd.

- 5) Boring etter vann for fritidsbebyggelse i fjellet tillates for felles vannposter. På gnr 527, 814, 815, 816, 817 og 818 tillates bare boring av felles vannposter hvor Pihl AS, Brøttum almenning, Ringsaker almenning, Veldre almenning, Nes almenning eller Furnes almenning er ansvarlig for drift.
- 6) Utbygging i områdene FB2 Grunnåsen, FB3 -FB4 Ljøsheim og FB5-FB6 Lauvlia kan ikke tillates før det er ført vann- og avløpsanlegg fram til områdene med tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett.
- 7) Bekkelukking er ikke tillatt.
- 8) De til enhver tid gjeldende retningslinjer, normaler og håndbøker for offentlige veger skal legges til grunn ved utforming av offentlige veger, gater, fortau, gang-sykelveger, turveger etc.
- 9) VA-anlegg som skal overtas av kommunen, skal oppfylle kravene i gjeldende VA-norm for Ringsaker kommune.

Retningslinjer for teknisk infrastruktur

- a) *Ved regulering av fritidsbebyggelse i fjellet vil kommunen vurdere rekkefølgekrav om utbygging av gang- og sykkelveg og andre trafiksikkerhetstiltak langs tilførselsveger. Finansiering forutsettes avklart i utbyggingsavtaler.*
- b) *Ved avgjørelse av hva som er nødvendig, må tiltaket ha direkte saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle behov som oppstår eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene. Rekkefølgebestemmelser bør avklare mulighet for trinnsvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når området kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål. Ved tvil om hva som er nødvendig eller rimelig krav til infrastruktur, gir kommunen en begrunnet vurdering der det legges vekt på løsninger som gir bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, og sikrer oppdatert/framtidsrettet standard i nye byggeområder.*
- c) *I områder for fritidsbebyggelse uten helårs veg, tillates ikke innlagt vann og lukket tank for avløp. Se også kommunens lokale forskrift om utslipp av avløpsvann.*
- d) *For fritidsbebyggelse i seterområder og lignende som ligger utenfor og ikke i nærheten av områder avsatt til fritidsbebyggelse og hvor det ikke er aktuelt for Pihl AS, Brøttum Almanning, Ringsaker almenning, Veldre almenning, Nes almenning eller Furnes almenning å etablere felles vannposter, kan det søkes om dispensasjon for tillatelse til boring i privat regi. Det er ønskelig med fellesløsninger. Tillatelse vil normalt bli gitt dersom forholdene for øvrig ligger til rette for det.*
- e) *Mindre bekkelukking i tilknytning til nydyrking og landbruksdrift kan likevel tillates jf. kapittel 5.1.*

1.5 Senterstruktur og lokalisering av handel

(§§11-9 punkt 5 og 11-10)

- 1) I kommune-/kommunedelsentra (Brumunddal og Moelv) tillates alle typer detaljvarehandel og tjenesteyting.
- 2) I lokalsentra Nydal, Stavsberg/Olrud, Jessnes, Mesnali, Sjusjøen sentrum, Næroset, Brøttum, Stavsjø, og Tingnes tillates etablert handel og tjenesteyting tilpasset lokalt behov.

I Nybygda, Byflaten, Gaupen, Åsmarka og Lismarka kan det tillates nærbutikk for handel med dagligvarer som mat og drikke, husholdningsartikler mm og nærservice tilpasset lokalt behov.

- 3) I turiststedene (Sjusjøen sentrum, Mesnali, Næroset og Tingnes) kan handel, kultur og tjenesteyting for turistnæringen tillates i tillegg til lokalsenterfunksjoner.

- 4) Detaljvarehandel med transport og/eller plasskrevende varer skal primært lokaliseres innen sentrumsområder og bybebyggelse i Brumunddal og Moelv eller i forretningsområder i Moelv, Brumunddal, Rudshøgda, Nydal og Olrud/Arnkvern.
- 5) For lokalsentra og nærbutikk som ikke er vist i kommuneplankartet, skal områdene avklares gjennom reguleringsplaner eller kommuneplanrevidering.
- 6) Store handelskonsepter som ikke kan innpasses i sentrum, skal lokaliseres sentrumsnært eller i egnede handelsområder med god lokal og regional tilgjengelighet både med kollektivtransport og bil.

Retningslinjer for senterstruktur og lokalisering av handel

- a) Lokalsentra bør utvikles med nærbutikk/nærservice for å styrke lokal identitet og tilhørighet og redusere samfunnets samlede transportbehov i en kommune med store avstander. Nærbutikk er dagligvare, dvs. handel med hovedvekt på mat, drikke og husholdningsartikler. Nærservice er tjenesteyting i mindre virksomheter og i selvstendige enheter som kan etableres i sammenheng med nærbutikk. Eksempler er apotek, frisør, kafe, bakeri og blomster. Kombinasjon av nærbutikk, nærservice og leiligheter vurderes som positivt for å styrke mindre sentra og øke variasjonen av boligtilbud i bygdene.
- b) Kommunen er innstilt på å vurdere etableringer av nærbutikker og nærservice med lokalt marked på mindre steder når tiltaket vurderes å kunne føre til redusert transportbehov.
- c) Det vises ellers til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

1.6 Energi

(§ 11-9 punkt 3)

- 1) Tilknytningsplikt til fjernvarme gjelder i utgangspunktet innenfor vedtatte konsesjonsområder og slik det fremgår av vedlagte bestemmelse i vedlegg 3.
- 2) Ved klargjøring av nye utbyggingsområder har konsesjonshaver plikt til å delta i en samlet infrastrukturplanlegging dersom tilknytningsplikten skal gjøres gjeldende for det aktuelle området.
- 3) Lokalisering av større anlegg for produksjon av strøm skal planavklares. Se plankrav i kapittel 1.1.
- 4) Elforsyning i Ringsakerfjellet. Det kan ikke tillates utbygging av elforsyning til områder i Åstdalen uten forutgående avklaring i reguleringsplan. Se plankrav i kap.1.1.

Retningslinjer for energi

- a) Målsettinger og tiltak i gjeldende kommunedelplan for klima og energi legges til grunn i reguleringsplaner.
- b) For ny bebyggelse bør det etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder.
- c) Med større anlegg for produksjon av strøm menes alle typer anlegg som bygges med formål om vesentlig overskudd for leveranse av strøm til nett e.l. og frittstående anlegg som forsyner flere husstander eller næringsvirksomheter. Hensikten er å sikre åpenhet og medvirkningsprosesser før beslutning om etablering. Solcelleanlegg for enkelthusstander, enkelthytter eller enkeltvirksomheter, montert på vegg eller takflater av bygg eller i direkte tilknytning til bebyggelse vurderes ikke som større anlegg. Det er en forutsetning at anleggene ikke er reflekterende eller på annen måte er til sjenanse for omgivelsene.
- d) Restriksjoner for elutbygging i Ringsakerfjellet settes for å sikre en helhetlig vurdering av de følgene som kan komme for ferdse, hensyn til naturmiljø inkludert villrein og

opplevelseskvaliteter mm. Dette fordi store deler av Åstdalen og indre/nordøstre deler av Ringsakerfjellet bør bevares som et naturpreget område.

1.7 Byggegrense langs vassdrag (Forbud mot tiltak langs vassdrag)

(§11-11 nr 5, jf. § 1-8 siste ledd)

- 1) I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- 2) Byggegrenser langs vassdrag gjelder alle arealbruksformål i planen. Avstandskravene i punkt 3, 4 og 5 gjelder ikke for områder hvor arealbruk og byggegrenser mot vassdrag er avklart i reguleringsplan.
- 3) Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk nærmere vassdrag enn 50 meter langs Mjøsa, Stavsjøen, Botshaugtjernet, Næra, Sør-Mesna, Nord-Mesna, Sjusjøen, Ljøsvatnet, Kroksjøen, Aksjøen, Grunna, Øyungen, Brumundsjøen, Brumunda, Moelva, Mesna, Tyria, Fjellelva, Skvaldra, Skolla, Åsta og Flakstadelva. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebyggelse.
- 4) I avstand fra 50-100 m langs nevnte vassdrag kan det tillates tiltak etter PBL § 1-6 første ledd, forutsatt at:
 - tiltaket er knyttet til eksisterende bygninger og anlegg,
 - tiltaket ikke medfører reduksjon i bredden på det frie arealet langs vassdraget,
 - tiltaket ellers er i samsvar med gjeldende arealbruksformål,
 - tiltaket ikke er strid med andre nasjonale eller regionale interesser.Avstand måles i horisontalplanet fra strandlinjen langs sjøer og elver ved regulert maksimum vannstand eller gjennomsnittlig flomvannstand.
Se også retningslinje c.
- 5) For vassdrag som ikke er nevnt i punkt 3, kan det ikke tillates tiltak nærmere enn 20m fra vassdraget med mindre det er avklart at tiltaket ikke er til hinder for flomvannsføring eller utsatt for flomfare. Kommunen kan kreve fagkyndig utredning. Tiltak skal heller ikke vanskeliggjøre allmennhetens ferdsel og interesser i vassdraget med tilhørende strandsone.
- 6) Forbud mot tiltak langs vassdrag som nevnt i punkt 3, 4 og 5 gjelder også midlertidige tiltak av tilsvarende karakter. I sone med forbud mot varige tiltak, vil midlertidige tiltak heller ikke kunne plasseres inntil 2 måneder eller som unntak etter byggesaksforskriften § 4-2, noe som innebærer forbud mot oppstilling av campingvogner, bobiler mm.
- 7) Ved Bergsbuvollen, Olshølen, Åkersætra, Aksjøstrømmen, Skvaldravollen og Øvre Åstbru kan etablerte oppstillingsområder for campingvogner, bobiler mm. i LNF-område videreføres innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag. Det er en forutsetning at områdene har forsvarlige sanitærforhold. Sanitæranlegg skal være tilrettelagt slik at det ikke medfører fare for forurensning av Åsta. Gjerder kan opprettholdes, men områdene skal være åpne for allmennheten. Det er ikke tillatt med utvidelser eller oppføring av permanent bebyggelse ut over eventuelle sanitær-/toalettanlegg.

Retningslinje og byggegrense langs vassdrag

- a) *Tiltak etter PBL § 1-6 gjelder f. eks. oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. For detaljerte bestemmelser om hvilke tiltak som omfattes av forbudet vises det til angitte bestemmelser i PBL. (§1-6 første ledd) Mindre fasadeendringer er ikke omfattet av*

forbudet. Iht. PBL §20-3 er mindre fasadeendringer tiltak som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse.

- b) Tiltak mellom 0-50 m (i 100-metersbeltet) krever at dispensasjon må være gitt før byggesøknaden kan behandles og tiltak gjennomføres.
- c) Tiltak i en avstand fra 50 – 100 m (i 100-metersbeltet) som er i samsvar med bestemmelsen 1.7 punkt 4), kan tillates/gjennomføres uten dispensasjonsbehandling, dersom tiltakene innebærer en naturlig utvikling av de tiltakene som allerede er etablert. Tiltakene kan ikke medføre en begrensning i allmenne interesser i området. Dette innebærer f.eks. at nye bygninger, konstruksjoner, anlegg eller terrenginngrep som ligger nærmere vassdraget enn eksisterende hovedbygninger vil kreve dispensasjon, mens tiltak som ligger på linje med eller lenger unna vassdraget kan tillates uten dispensasjon fra denne bestemmelsen. Tilbygg som vender vekk fra vassdraget vil ikke kreve dispensasjon, mens tilbygg som vender mot vassdraget vil kreve dispensasjon i forhold til denne bestemmelsen. Ved tvil skal det legges fram søknad om dispensasjon.
- d) Kravet om at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser gjelder alle vann, elvestrekninger, bekker med helårs vannføring og dammer med naturlig tilsig. Nødvendig hensyn til natur- og kulturverdier og andre allmenne interesser skal avklares på hensiktsmessig måte.
- e) Strandområder langs de større sjøer og vassdrag bør i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten. Det bør tilrettelegges flere adkomster og turveier ned til og langs strandsona, og større sammenhengende strandområder bør tilrettelegges for allmennheten.
- f) Innhengning/gjerder rundt bebyggelse bør ikke tillates i strandsonen innenfor 20 meter fra høyeste regulerte vannstand (HRV).
- g) Av hensyn til visuell opplevelse, biologisk mangfold, forurensning og erosjon bør det beholdes et variert, stedegent, naturlig vegetasjonsbelte langs vassdragene. Vegetasjonsbeltene kan ha varierende bredde og tilpasses de naturgitte forholdene i strandsona.
- h) Innenfor byggegrensen langs vann og vassdrag er det kommunens intensjon at tiltak for fritid, turisme og tilgjengelighet kan vurderes. Eventuell tillatelse forutsetter at allmennhetens friluftsinnteresser samtidig sikres ved at området åpnes og tilrettelegges for allmennhetens frie ferdsel med adkomst til stranda, turstier, renovasjonsordning og godkjent toalett. Forutsatt at nevnte vilkår er oppfylt, kan kommunen tillate småskala næringsvirksomhet med parkering, og andre tjeneste- og aktivitetstilbud for fritid og turisme, så som overnatting, servering, utleie av utstyr for fiske og ferdsel på vannet, fellesanlegg for småbåthavner mm. På gitte vilkår kan det tillates istandsetting av eksisterende bygninger for slikt formål. Eventuelle tillatelser forutsettes avklart gjennom plankrav eller dispensasjon fra byggeforbud.

1.8 Universell utforming

(§11-9 nr 5)

I kommune- og kommunedelsenter Brumunddal og Moelv, skal det i eller nær sentrum være leke- og oppholdsarealer som er tilgjengelig for alle med universell utforming. Forbindelsene mellom sentrum, kollektivknutepunkt og Mjøsa skal prioriteres.

Retningslinjer for universell utforming

- a) Det bør aktivt legges til rette for fortetting i sentrale deler av byene Moelv og Brumunddal fordi det vil bidra til å øke andelen boliger med nærhet og tilgjengelighet til service, tjenestetilbud og kollektivtransport.

- b) *I alle arealplaner bør en særskilt redegjørelse for forholdet til krav om universell utforming med oversikt over eventuelle utfordringer følge saken til offentlig ettersyn/høring. Hensikten er å sikre grunnlag for god dialog om universell utforming tilpasset den aktuelle plansituasjon. Ved planbehandling for sentrumsnære byområder bør det innarbeides krav om økt andel tilgjengelige boliger.*
- c) *Innen kommunen bør det være et utvalg av friluft- og rekreasjonsområder med universell utforming og tilgjengelighet for alle.*

1.9 Arealer for uteopphold, lek og rekreasjon

(§ 11-9 nr. 5)

- 1) Alle boliger skal ha leke- og uteoppholdsareal på minst 150m² innen ca. 50 m avstand fra inngangen. Dette arealet skal ha tilfredsstillende lydforhold og luftkvalitet. Dersom boligen har mindre enn ca. 50 m gangavstand til felles eller offentlig lekeplass, kan minimumskravet anses oppfylt.
- 2) I boligområder skal det legges til rette for gode utendørs leke- og oppholdsarealer til bruk for barn og voksne. Arealene for privat, felles eller offentlig leke- og uteoppholdsplass skal ha skjermet og solrik beliggenhet, god tilgjengelighet, være skjermet mot vegtrafikkstøy og ellers oppfylle gjeldende krav til lydnivåer. Arealene skal gi mulighet for ulike typer lek, opphold og aktivitet. Av hensyn til støy og luftkvalitet (svevestøv og avgasser) skal en unngå lokalisering ved veier med høye trafikknivåer. Leke- og uteoppholdsareal skal ha en tilnærmet kvadratisk/rektangulær form med gode solforhold.
- 3) Følgende areal- og avstandskrav skal legges til grunn:
 - Strøkslekeplass på 4-5 daa, og/eller tilgang til tursti, elvepromenade eller annen grønnstruktur innen maksimalt 500m avstand.
 - Kwartalslekeplass på ca. 2 daa og/eller tilgang til uteoppholdsarealer i park, lekegate, gatetun gågate, torg innen maks avstand 150 m.
 - Nærlekeplass, min. 150 m², maks avstand 50 m og/eller tilgang til uteoppholdsareal i offentlig område innen samme avstand.
- 4) Det skal legges til grunn inntil 400 boliger for hver strøkslekeplass, inntil 200 boliger for hver kvartalslekeplass og inntil 25 boliger for hver nærlekeplass.
- 5) For små boligområder kreves ikke strøkslekeplass. For boligområder med mindre enn 10 boliger og for boliger i spredtbygde strøk kan kravene til lekeplass reduseres. Lekemuligheter på egen tomt og ellers i nærområdet tas med i vurderingen av behovet for lekeplass.
- 6) Fritidsbebyggelse skal også sikres hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer. Ved feltutbygging av fritidsboliger (småhusbebyggelse) skal det sikres arealer for lek og rekreasjon. For konsentrert fritidsbebyggelse og fritidsboliger i blokkbebyggelse, skal det etableres leke- og uteoppholdsplasser som for boligbebyggelse.

Retningslinjer for arealer til lek og rekreasjon

- a) *Alle boligområder skal gode utearealer egnet for aktivitet og opphold. I reguleringsplan skal områder ses i sammenheng og fordeling og størrelser på arealer kan tilpasses i forhold til innhold/møblering. Krav til strøks- og kvartalslekepasser kan også ivaretas ved bruk og eventuelt opprusting eller fornyelse av offentlig areal.*
- b) *Ved fortetting skal egnet uteareal forstås slik at hver tomt/bolig skal ha tilgang til eget eller felles uteoppholdsareal på minimum 150m², tilsvarende kommunens bestemmelser om nærlekeplass. Normalt skal arealet ligge på eller i flukt med bakkeplan.*

- c) *For å ivareta større barn bør det ved fortetting, sikres plass til ballspill på felles areal dersom det ikke er kvartalslekeplass eller strøkslekeplass i nærområdet. I slike tilfeller bør felles areal være 350-500m². Trafikksikker adkomst, gårds plass, lekegate, eller gatetun med lite trafikk kan inngå i felles lekearealer for større barn forutsatt at konflikt med parkerte biler forebygges.*
- d) *Ved fortetting i sentrumsområder i Brumunddal og Moelv kan arealer på tak godkjenne som lekeareal. Krav om felles private uteoppholdsarealer kan utelates forutsatt at det er egnede og trafikksikre uteoppholdsarealer i offentlig miljø (lekeplass, park, gågate, lekegate, gatetun, plass, torg etc.). Ved fortetting med boliger i sentrumsområder kan det legges vekt på økt tilrettelegging og bruk av uteoppholds- og aktivitetsområder i offentlig miljø som supplement eller alternativ til felles private utearealer.*

1.10 Naturverdier, naturressurser og vannforvaltning

(11-9 nr 6)

- 1) *Arealer med registrerte verdier for biologisk mangfold, områder med uthevet landskapsverdi og områder som på annen måte inngår i grønstrukturen skal ivaretas på lang sikt. Tap av naturmangfold skal unngås så langt det er mulig.*
- 2) *Når bygge- og anleggstiltak berører dyrket jord, skal det ved søknad om tiltak redegjøres for gjenbruk av matjordmasser. Overskytende matjord i byggeområder skal ivaretas. Matjord skal fortrinnsvis tilbakeføres til jordbruksareal etter gjeldende retningslinjer for flytting av matjord.*
- 3) *Der hvor mineralske ressurser (inkludert stein og grus) overlapper med områder vist til LNF-formål i plankartet, skal LNF-formålet opprettholdes inntil eventuell utnyttelse er vurdert. Utnyttelse skal avklares gjennom reguleringsplan. Se også bestemmelse 1.1. og bestemmelse 2.9. I eller nær områder med mulig drivverdige råstoffressurser skal det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.*

Retningslinjer for naturverdier, naturressurser og vannforvaltning

- a) *Ringsaker har nasjonalt ansvar for flere utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Det gjelder hule eiker, slåttemark og kalksjøer.
Hule eiker finnes hovedsakelig på Nes og Helgøya, noen forekomster finnes også i områdene Gaupen, Brøttum og Furnes. Slåttemarker er registrerte på Brøttum, i Åsmarka og Veldre. Stavsjøen er eneste kalksjø i Ringsaker. Det skal ikke gjøres tiltak som endrer karakteren eller omfanget av disse naturverdiene jf. egne forskrifter for forvaltningen av disse objektene.*
- b) *Ringsaker har særskilt forvaltningsansvar for arten dragehode som er en prioritert art etter naturmangfoldloven.
Hovedområder for planten dragehode er Neshalvøya, Helgøya og Brøttum, men den kan forekomme på flere steder. Dragehode har en egen forskrift som skal beskytte den og det er viktig å gjøre seg kjent med hvordan blomsten ser ut, typiske voksesteder og hvilken lovfestet beskyttelse dragehode har fått. Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av dragehode er forbudt.*
- c) *Hensyn til sjeldne arter, viktige viltbiotoper, naturtyper og vegetasjonstyper må innarbeides i arealplaner og ved planlegging av tiltak jf. naturmangfoldloven. Det samme gjelder kantsoner mellom forskjellige naturtyper.*
- d) *I saker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende, gjelder føre var - prinsippet. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget (jf. Naturmangfoldloven §§ 8 og 9). Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.*

- e) *Nedbygging av dyrket jord og dyrkbar mark skal unngås.*
- f) *Se også temakart for naturmiljø og bestemmelser til hensynssone for naturmiljø.*
- g) *Forekomster av mineralske ressurser (stein og grus) bør skjermes for å sikre mulig framtidig råstoffutnyttelse. I eller inntil forekomster som kan være drivverdige, bør det ikke tillates bebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur eller andre tiltak som kan vanskeliggjøre fremtidig utnyttelse av ressursene.*
- h) *Mineralske ressurser (inkl. stein og grus) er stedbundne naturressurser der lokalisering av uttak styres av forekomst, mens utvinning styres av samfunnsmessig behov og økonomiske interesser. For å sikre best mulig kunnskapsgrunnlag i beslutningsprosessen bør slike ressurser ikke planavklares for uttak før konkret drift i forekomsten er aktuelt. Balanse mellom naturverdier og samfunnsnytte samt konsekvenser av varige inngrep og konsekvenser av utvinningsprosessen inkludert støy og transport skal vektlegges ved beslutning om massetak/utvinning av naturressursen kan iverksettes.*
- i) *Myrområder skal i utgangspunktet bevares både som naturtype og som ledd i vannforvaltning. Utbygging, drenering og andre tiltak som berører myr må unngås. Dersom tiltak likevel vurderes, må konsekvensene for vannforvaltning og naturmangfold vurderes grundig og legges til grunn ved avgjørelse om tiltak kan igangsettes.*
- j) *Alle planforslag og tiltak etter PBL §1-6 som berører overflatevann eller grunnvann må vurderes etter fastsatte miljømål i gjeldende regional plan for vannforvaltning. Dersom det planlegges inngrep som er i strid med miljømålene må det gjøres en vurdering etter vannforskriftens § 12.*

1.11 Kulturminner og kulturmiljø

(§ 11-9 nr 6)

- 1) Arealplaner eller tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner, vedtaksfredete kulturminner, skal oversendes regional kulturminnemyndighet, Innlandet fylkeskommune, for uttalelse.
- 2) For arealplaner eller tiltak, som kan virke inn på kulturminner eller kulturmiljøer, skal kommunen vurdere hvordan bevaringsverdiene skal ivaretas. Regional kulturminnemyndighet skal kontaktes ved behov.
- 3) Helgøya og deler av Nes samt området rundt Steinsodden og Ringsaker kirke vurderes som kulturhistoriske landskap. Områdene skal være levende landbruksområder der bruk og vern kombineres. Nye tiltak kan tillates. For nye tiltak skal det tas hensyn til landskapsverdiene.
- 4) Følgende områder er spesielt prioritert i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Ringsaker. I disse områdene skal bruk og vern kombineres. Ny tiltak som er forenlig med verneverdier kan tillates.
 - Sund nedre barnehjemsinstitusjon
 - Gamle Nora fabrikk med kontorbygning
 - Parseller av Prestvegen
 - Nordhagen husmannsplass ved Prestvegen
 - Kulturmiljøet rundt kirkene, spesielt Ringsaker kirke, Nes kirke og Furnes kirke.
 - Kongsvegen i Brumunddal
 - Smedstua brygge
 - Kalkovnene i Bergevika
 - Setervanger Tom, Nysætra, Sjusjøen, Stenstilen, Storstilen. Øvrige setervanger skal også forvaltes med sikte å opprettholde kulturmiljøet som del av mangfold og opplevelseskvaliteter i Ringsakerfjellet.

Retningslinjer om kulturminner og kulturmiljøer

- a) Målet er at kommunen skal ta rollen som lokal kulturminnemyndig og gjøre en egen vurdering av bevaringsverdi og ivaretagelse av verdier i alle saker som berører bygninger, anlegg eller områder som har eller kan ha bevaringsverdi.
- b) Kommunen har ansvar for å kontakte regional kulturminnemyndighet når det er nødvendig. Vurdering av om regional kulturminnemyndighet skal kontaktes, skal baseres på tid gjeldende lovverk, planbestemmelser og føringer fra den regionale kulturminnemyndigheten om hvilke tiltak som skal forelegges.
- c) Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Ringsaker skal tillegges vekt ved vurdering av tiltak i områder eller enkeltobjekter som er nevnt og prioritert i planen.
- d) Lokalhistorie og kulturminnevern skal være et viktig element i by- og stedsutvikling. Det bør legges særlig vekt på de elementene som har vært viktige for opprinnelsen og den historiske formingen av stedet.
- e) Kulturminnevern og gjenbruk av eksisterende bygninger og bygningsdeler skal vurderes som et ledd i bærekraftig samfunnsutvikling.
- f) I områder med verneverdige bygninger må nye byggverk utformes i samspill med eksisterende bygningsmiljø. Eldre hus i disse områdene bør vedlikeholdes og bygges på med utgangspunktet i sin opprinnelige byggeskikk og autentisitet. (Autentisitet vil si at en i størst mulig grad bevarer opprinnelige materialer. Ved bruk av nye materialer velges original materialkvalitet og opprinnelige håndverksteknikker).
- g) Områder som har automatisk fredete, vedtaksfredete eller forskriftsfredete bygninger og anlegg er angitt med hensynssone for båndlegging etter kulturminneloven. Se bestemmelser til båndleggingssonen.

1.12 Estetikk og byggeskikk, terrengtilpassing og vegetasjonsbruk

(§ 11-9 nr 6)

- 1) Ny bebyggelse og nye anlegg skal samspille med og skal videreføre kvalitetene i naturgitte og bygde omgivelser, så som landskap, terreng, vegetasjon, uterom, bebyggelse og kulturminner.
- 2) Kommunens retningslinjer for estetikk og byggeskikk vedtatt av kommunestyret 23.5.2007 legges til grunn ved saksbehandling.
- 3) Terrengendringer skal begrenses. Det er ikke tillatt å etablere skjæringer og fyllinger der vertikal høydeforskjell mellom skjæringens fot og topp eller fyllingens fot og topp er større enn 1,5m. Skjæringer og fyllinger skal dekket med jord og tilsås eller beplantes. Nybygg skal så langt det er mulig plasseres med høyder tilpasset naturlig terrengnivå.
- 4) Utendørs lyskilder skal rettes mot de flatene som skal belyses og selve lyskilden skal skjermes slik at den ikke er blendende. Strøbelysning/lysforurensning til omgivelser og atmosfære skal unngås.
- 5) I fjell- og utmarksområder er naturlig lys og mørke en viktig miljømessig, opplevelsesmessig og estetisk kvalitet som skal bevares. For spredt bebyggelse i Ringsakerfjellet og hyttefelt omgitt av LNF-områder skal utendørsbelysning begrenses. For fritidsbebyggelse i fjellet skal det ikke tillates vinduer i takflaten.

Retningslinjer for estetikk og byggeskikk, terrengtilpassing og vegetasjonsbruk

- a) Det er et mål at alle tiltak fremmer god byggeskikk, skaper gode uterom og tar vare på kvaliteter i eksisterende vegetasjon. Planlegging og utforming av et prosjekt bør ta utgangspunkt i eksisterende terreng.

- b) Ved fortetting med ett eller et fåtall bygninger bør disse samspille med tomtestruktur, bebyggelsesmønster, møneretninger, byggelinjer, gesimshøyder og stedets målestokk. Større fortettingsprosjekter kan ha sin egen struktur og avvike fra en eksisterende struktur. Større fortettingsprosjekter forutsettes avklart i reguleringsplan.
- c) I alle plan- og byggesaker bør tiltakets estetiske side vurderes, både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene, og til fjernvirkning. Nærområdets bebyggelsesstruktur, plassering og utforming av bygning og uterom, og hvordan det nye samspiller med eksisterende skal vurderes. Det skal også redegjøres for hvordan tiltaket samspiller med naturmiljø og kulturminner. Kommunen kan kreve oppriss av ny bebyggelse sammen med nabobebyggelse.
- d) For utendørsbelysning oppfordres det til å unngå lysforurensning. Behovet for belysning vurderes nøye, men målet om lysbegrensning skal ikke være til hinder for at funksjonelle hensyn, samfunnssikkerhet mm ivaretas. Det bør velges varm farge på lyskilden og unngå bruk av blått/kaldt lys. Lysarmaturer bør være godt avskjermet mot himmelen med 0 % lys over armaturens horisontallinje. Belysning på bebyggelse ved vann bør i tillegg være skjermet mot vannflaten. For fritidsbebyggelse bør all belysning (inne og ute) være avslått når bebyggelsen ikke er i bruk.
- e) I fjellområdene bør følgende legges til grunn uavhengig av energikilde:
- For Kroksjølia, Kuåsen, Elgåsen og Aksjøen bør utelys ikke være synlig på avstand. Eventuelt utelys for fritidsbolig bør plasseres på bygningsvegg og ha slik skjerm at kun bygg og nærmeste terreng lyses opp. Utelys som lyser utover og blander skal unngås. Styrken på utelyskilden skal ikke være sterkere enn absolutt nødvendig og flomlyseffekt skal unngås.
 - For områder i Åstdalen, seterområder, og spredt hyttebebyggelse i Ringsakerfjellet bør det dersom det etableres utelys, legges til grunn prinsipper tilsvarende avklaring i reguleringsplan for Bjønnåsen: Færrest mulig utendørs lyskilder, utelamper skal være fast montert på bygning og begrenses til inngangspartier. Det skal ikke etableres belysning av veg eller parkeringsplass og lyspunkt på portstolper, gjerder og lignende er uønsket. Utelamper skal lyse nedover mot arealet som ønskes opplyst. Selve lyskilden skal være avskjermet med materiale som er ugjennomsiktig og ugjennomtrengelig for lys (opakt) slik at lyskilden (pæra) er avskjermet mot himmelen og usynlig på avstand. Lysstyrken skal være lavest mulig. Lyskilder skal ha varm fargetemperatur. Lys skal være avslått når eiendommen/bygningen ikke er i bruk. I seterområder o.l. må utebelysning praktiseres med varsomhet og tilpasses hensynet til kulturlandskap /kulturmiljø/ bygningsmiljø.
- f) Utebelysning som er montert før kommuneplanbestemmelsene trådte i kraft kan beholdes. Det forutsettes at utebelysningen også er i samsvar med eventuelle reguleringsbestemmelser som gjelder for eiendommen. Det oppfordres til at eksisterende lamper tilpasses nye regler mht lyskilde mm. Siste setning i retningslinje d) gjelder bruk og er uavhengig av monteringsstidspunkt for lampene. Kommuneplanens regler gjelder for nye lamper/lyspunkt, og ved utskifting/fornyelse av utebelysning.

1.13 Skilt og reklame

(§ 11-9 nr 5)

- 1) Bestemmelser for skilt og reklame gjelder, se vedlegg 2.

1.14 Parkering

(§ 11-9 nr 5)

- 1) Bestemmelser for parkering gjelder, se vedlegg 1.

1.15 Støy og luftkvalitet

(§11-9 nr. 8) nr 6.

- 1) Støy skal utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg og virksomheter. Krav om støyutredning gjelder også deling av eiendom til støyfølsomt formål. For eiendommer som er berørt av støysone, skal det være dokumenter at lydnivåer for uteoppholdsareal kan bringes innenfor gjeldende grenseverdier for støy før det kan gis tillatelse til deling. Ved fradeling fra eksisterende støyfølsom bebyggelse gjelder kravene både for avgivertomt og ny tomt.
- 2) Grenseverdier i tabell 2 i retningslinje T-1442 (2021) gjøres gjeldende. Enhver bolig skal ha tilgang til eget eller felles uteoppholdsareal som er stille/skjermet mot støy. Generelt tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring til støyfølsomt bruksformål i rød støysone. Unntak gjelder for bestemmelsesområde jmfør punkt 4) og bestemmelse 10.2. Ved nødvendig sanering av eksisterende bygg tillates gjenoppbygging, dersom antall boenheter ikke økes.
- 3) Kommunen skal kreve reguleringsplan for utbygging av støyfølsom bebyggelse dersom det er nødvendig for å oppnå god plassering av bebyggelse og uteoppholdsarealer, planløsninger tilpasset støysituasjonen og avklaring av kompensierende kvaliteter og tiltak.
- 4) I Brumunddal og Moelv kan det tillates etablering av støy- og luftfølsom bebyggelse i rød støysone innen sentrum og sentrumsnære områder som vist med bestemmelsesområde i plankartet, se kap 10.2. Det forutsettes at tilfredsstillende støyforhold kan oppnås og at enhver bolig har tilgang til stille uteoppholdsareal. Det er krav om reguleringsplan for bebyggelse med boliger i rød støysone.

Retningslinjer for støy og luftkvalitet

- a) *Nasjonale retningslinjer for støy i arealplanlegging og for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1442/2021 og T-1520 eller senere vedtatte utgaver) med grenseverdier og kvalitetskriterier skal legges til grunn for reguleringsplaner og byggesaksbehandling. Innendørs lydnivåer forutsettes ivare tatt i samsvar med kravene i byggeteknisk forskrift (TEK). legges til grunn for reguleringsplaner.*
- b) *Luftkvalitet. Veger og vedfyring er hovedkilde til luftforurensning. Soner med utfordringer for luftkvalitet er derfor i hovedsak sammenfallende med støysoner langs veg og er derfor ikke vist som egen sone. Følgende vegstrekninger kan ha luftforurensing ut over grensene i nasjonale retningslinjer: Fv. 184 Kryss ved Olrud til avkjøring Nydal, Fv. 184 i Brumunddal sentrum mellom kryss Nordåsvegen til kryss Nils Amblies veg, Fv. 186 Kårtorpvegen ved Olrud, Fv. 213 Moelv sentrum og E6 gjennom hele Ringsaker kommune.*

Ved lokalisering av luftfølsom bebyggelse som helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur i Brumunddal sentrum og nær ovennevnte vegstrekninger må luftkvalitet innendørs og på utendørs oppholdsareal dokumenteres. Ved overskridelse av grenseverdier i retningslinje for behandling av luftkvalitet i T-1520 forutsettes nødvendige tiltak sikret gjennom bestemmelser i reguleringsplan.
- c) *Støysoner. For vegtrafikk (riks- og fylkesveger) og jernbane viser arealplankartet tilgjengelige støysoner ved vedtakstidspunktet. Rød og gul støysone for vegtrafikk framgår av temadata (DOK) som finnes i kommunens kartløsning på internett. Ved saksbehandling anbefales det å legge støysoner fra temadata til grunn da de oppdateres oftere enn kommuneplanens arealdel. For skytebaner er rød og gul støysone vist direkte i arealplankartet.*
- d) *Unntak fra forbud mot støyfølsom bebyggelse i rød sone framgår i bestemmelse 4) jf. bestemmelsesområde kapittel 10.2. Utenfor bestemmelsesområdet tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse som boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og*

barnehager i rød støysone.

Bruksendring av eksisterende bygning til støyfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates ikke områder med støyverdier tilsvarende rød støysone.

Gjenoppbygging av og tiltak på eksisterende bygninger for støyfølsomt formål må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates.

- e) Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.
- f) I gul støysone kan bruksendring til støyfølsomt formål eller ny støyfølsom bebyggelse vurderes i byggeområder, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- g) Ved etablering av boliger i rød støysone i sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv jf. punkt 4) kan det tillates at en mindre andel av boliger ikke har stille side forutsatt at boligene har kompensierende tiltak som sikrer tilfredsstillende bokvalitet. Tilfredsstillende bokvaliteter forutsettes avklart gjennom reguleringsplan.
- a) Kvalitetskrav for utearealer. Uteareal ved skoler og barnehager og utendørs oppholdsareal for bolig skal ha tilfredsstillende støynivå. Stille del av uteoppholdsareal for nye boenheter bør være minst 5m². Det samme gjelder eksisterende boliger ved fradeling. Stille del av felles leke- og uteoppholdsareal bør være 1/3 av minstekravet til arealets størrelse. Stille del bør ha gode solforhold. Privat uteplass kan lages som vinterhage/innglasset balkong i sentrumsområder i Moelv og Brumunddal dersom dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet.
- b) Tiltak mot vegtrafikkstøy og banestøy. Demping av støy ivaretas primært med skjerming ved støykilden utenfor tettbygd strøk. Lokal skjerming av uteoppholds plass og evt. fasadetiltak kan benyttes. I tettbygd strøk bør oppføring av støyskjerm langs offentlig veg unngås. Eventuell støyskjerm med harde flater inntil trafikkert veg bør avklares i reguleringsplan. Ved regulering eller byggetiltak må en være oppmerksom på mulighet for refleksjon av støy og vurdere bruk av støyabsorberende materialer for å unngå støyrefleksjon. Ved større utbyggingsprosjekter må utbyggingens støymessige effekt også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til.

1.16 Forurenset grunn

Enhver utbygger er ansvarlig for å følge opp mulig forurensning i grunnen enten området er kartfestet eller ikke. Innenfor områder med kjent forurenset grunn eller mulig fare for grunnforurensning skal det gjøres spesielle grunnundersøkelser og om nødvendig, tiltak for utskifting av masser.

Retningslinjer for forurenset grunn

- a) Det vises til forurensningsforskriftens kapittel 2 om tiltaks- og undersøkelsesplikt.
- b) Faresoner er ikke kartfestet i kommuneplanen fordi foreliggende informasjon delvis bare er punktregistreringer og fordi databasene trolig ikke gir utfyllende informasjon. Miljødirektoratets database har oversikt over eiendommer med registrert forurenset grunn.

1.17 Samfunnssikkerhet og beredskap

(§ 4-3)

- 1) De til enhver tid gjeldende nasjonale anbefalinger og retningslinjer for flom, skred, stabilitet og sikkerhet skal legges til grunn for arealplaner og tiltak. Dette gjelder også for områder der avklaringer i reguleringsplan ikke lenger tilfredsstillende senere oppdaterte nasjonale eller lokale anbefalinger og retningslinjer.

- 2) Tilstrekkelig sikkerhet mot flom skal dokumenteres jf. sikkerhetskrav gitt i byggt teknisk forskrift (TEK).
- 3) Innenfor nærområdene til vannverk skal hensynet til vannkvalitet vurderes før det gis tillatelse til tiltak.
- 4) Tilstrekkelig sikkerhet er et vilkår for at nye utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel eller områder som er regulert i eldre reguleringsplaner kan bebygges. Områdene kan ikke tas i bruk til byggeformål dersom det er tvil om området har tilstrekkelig sikkerhet mot flom, overvannsflom og skred eller annen fare, eller om byggegrunnen ikke har tilstrekkelig stabilitet. I slike tilfeller skal kommunen kreve ny reguleringsplan for utbyggingsområder eller dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet som vilkår for tiltak.

Retningslinjer for samfunnsikkerhet og beredskap

- a) Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. I områder hvor det ikke kreves reguleringsplan eller der reguleringsplan er av eldre dato, kan kommunen kreve dokumentasjon av ROS-vurderinger ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling.
- b) Ut over Mjøsa, Brumunda og deler av Moelva, Skanselva og Bausbakkelva (Båhusbekken) foreligger det ikke flomsonekart pr. dato for øvrige vassdrag i kommunen, men planer og tiltak langs vassdragene må undergis samme vurdering mht. sikkerhet og beredskap.
- c) Se også kapitler om sikrings- støy- og faresoner og temakart om risiko og sårbarhet (ROS).

1.18 Bærekraft og klimatilpasning

- 1) Prinsipper om klimatilpasning og økonomisk og miljømessig bærekraft skal tillegges vekt i alle planarbeider og enkelttiltak. Kommunen skal oppfordre til valg av bærekraftige og klimatilpassede løsninger. De til enhver tid gjeldende nasjonale anbefalinger om klimatilpasning skal bli lagt til grunn i reguleringsplaner og byggesak.
- 2) Realiserbare VA-løsninger skal være vilkår for nye byggeområder og for utnyttelse/utbygging av tidligere planavklarte områder for å sikre økonomisk og miljømessig bærekraft inkludert å forebygge belastning av naturmiljø.
- 3) Det skal tas hensyn til energi og klima i arealplanleggingen ved å lokalisere nye byggeområder for bolig og næring primært i byene nær trafikknutepunktene, og sekundært i tettstedene. I tillegg skal nye næringsområder søkes lokalisert nær hovedferdselsårene.

Retningslinjer for bærekraft og klimatilpassing

Økonomisk og miljømessig bærekraft og klimatilpassing bør ikke ses som isolerte tema, men implementeres i all virksomhet og alle tiltak. Bestemmelser om dette gjenfinnes derfor i flere tema i bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel.

2 Bebyggelse og anlegg

Områder for bebyggelse og anlegg omfatter angitt formål med tilhørende arealer til vegger, parkering, grønstruktur mm.

2.1 Områder for bebyggelse og anlegg der arealbruk ikke er spesifisert

- 1) Bestemmelsene gjelder områder som er vist som områder for bebyggelse og anlegg i plankartet.
- 2) I områder uten krav om reguleringsplan (kapittel 1.1. nr 2), tillates tiltak som åpenbart er i samsvar med denne bestemmelsens punkt 3) til 7). Annen arealbruk skal avklares gjennom

reguleringsplan eller ved enkeltvedtak. Ved enkeltvedtak skal også regionale myndigheter gis anledning til å uttale seg i den grad fagområdet blir berørt.

- 3) For tidligere forsamlingslokaler, skoler, pensjonater etc. er det positivt med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Eiendommene kan brukes til offentlig eller privat tjenesteyting, næring, bolig, fritidsbolig eller andre formål. Ombygging og mindre tilbygg kan tillates uten reguleringsplan. Oppføring av nybygg, større tilbygg eller deling av eiendom krever avklaring gjennom reguleringsplan.
- 4) I området BA2 på Hoel gård, Tingnes, tillates utbygging av utleieenheter som er i tråd med gårdens reiselivssatsing, samt inntil én boenhet. Jordlovens §12 skal fortsatt gjelde for området, og det tillates ikke deling av landbrukseiendom.
- 5) Furu skole, Rudshøgda. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er ønskelig. Ombygging og mindre tilbygg kan tillates uten reguleringsplan. Eksisterende bygninger kan brukes til offentlig eller privat tjenesteyting, næring, bolig, fritidsbolig eller andre formål. Gitt at eventuelle heftelser i forbindelse med nærmiljøanlegg er avklart (spillemidler, nærområdets behov) kan utbygging til boligformål behandles uten forutgående reguleringsplan når forholdet til fylkesveg, kulturminner, støy, annen forurensning og naturmangfold er avklart. Det kan tillates inntil 10 boligenheter hvorav maksimalt 3 boligenheter i nybygg, eventuelt med fradelte tomt(er). Større boligantall krever avklaring gjennom reguleringsplan. Hvis eiendommen tas i bruk til boligformål kreves felles uteareal med minimum 150 m² nærlekeplass.
- 6) Nesvegen 180 (Ringsaker roklubb) tillates brukt til klubblokale. Stranda forutsettes holdt åpen for allmennheten med bademulighet.
- 7) BA3 Mengshol brygge, ved Gaupen, forutsettes utviklet som et strandsted med tett bebyggelse i samspill med tilgjengelighet for allmenheten. Det tillates utbygging av boliger og fritidsboliger. Forholdet mellom private utbyggingsinteresser og offentlige og allmenne interesser skal avklares i reguleringsplan før utbygging. Dette gjelder blant annet parkering for allmenheten, badeplass, strandområder, bryggeområder og tilgjengelighet samt forholdet til adkomst og parkering for småbåthavn.

Retningslinjer for områder for bebyggelse og anlegg

- a) *Formålet bebyggelse og anlegg omfatter eksisterende virksomheter, anlegg eller eiendommer (næringseiendommer, tidligere skoler, forsamlingslokaler, etc.) og noen nye arealer. Felles for områdene er at arealbruk bør avklares etter individuell vurdering og at ulike formål kan være aktuelt. Noen av områdene har vært godkjent som ervervsområder i tidligere kommuneplaner. Områdene ligger spredt i LNF-områder eller i eller nær områder med annen bebyggelse. Framtidig bruk må vurderes individuelt på grunnlag av beliggenhet, eksisterende bygninger og anlegg og hensiktsmessig bruk av eiendommen.*

2.2 Boligbebyggelse

- 1) Områder for boligbebyggelse omfatter angitt formål med tilhørende arealer til veier, parkering, grønnstruktur mm. I byggeområder for boligbebyggelse skal det primært være boliger. Det kan tillates en blanding av bolig og næring/tjenesteyting, der dette er vist i reguleringsplan.
- 2) Ved fortetting i etablert boligbebyggelse skal det legges særskilt vekt på å bevare områdets egnethet som oppvekstområde for barn og unge. Alle boliger både for eksisterende og nye boenheter, skal sikres egnet uteoppholdsareal på egen tomt eller felles areal. Ved fradeling skal det påses at avgivertomt og ny tomt sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal. Ved søknad om tiltak skal situasjonsplan vise uteoppholdsarealer. Fortetting kan tillates uten detaljregulering dersom følgende minimumskrav er oppfylt:
 - Eiendommer for eneboliger skal ha tomter på minst 500m².

- Ved bygging av flere boenheter på samme eiendom skal tomtearealet per boenhet være minst 400m².
 - Areal der andre eiendommer har vegrett og areal brattere enn stigning 1:3 skal ikke medregnes i tomtearealet.
- 3) Ved fortetting i etablerte boligområder skal nye bygninger tilpasses området struktur (volum, gesims- og mønehøyder, fasadelinjer etc.), jf. kommunens estetiske retningslinjer. Ved fortetting i områder med frittliggende eneboligbebyggelse kan det ikke tillates omforming til lavblokker, rekkehus eller kjedehus uten avklaring i reguleringsplan.
 - 4) Ved regulering av nye boligområder og omformingsområder skal det legges til grunn høy utnyttelse og effektiv arealbruk når boligbebyggelse befinner seg innenfor 1 km fra sentrum og kollektivknutepunkt i Brumunddal og Moelv.
 - 5) I områder for boligbebyggelse der reguleringsplan mangler kan det tillates grad av utnytting opp til %-BYA=20% og opp til %BRA=35%. Oppfyllelse av gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal er en forutsetning for angitt grad av utnytting. Det samme kan tillates i områder med reguleringsplaner der angitt grad av utnytting er lavere eller mangler.
 - 6) Ved regulering av B31 Børkelia, Brumunddal, skal følgende legges til grunn for reguleringsplan:
 - 4 boenheter per daa,
 - minimum halvparten av parkering i kjeller eller under bakken.
 - 7) På boligeiendommer utenfor i definerte sentra (se kapittel 1.5 om senterstruktur) eller med større avstand enn 3 km fra bysentrum, kan det ikke tillates oppføring, ombygging, eller annen utvikling av eksisterende bygningsmasse til store boligbygg (mer enn 4 boenheter).
 - 8) Terrengendringer skal begrenses. Se bestemmelse 1.12 nr 3.)

Retningslinjer for fortetting og bruksendring i etablert boligbebyggelse

- a) *Fortetting forstås som bygging av flere boenheter eller fradeling av tomter i områder med eksisterende bebyggelse, «mer av det samme». Eneboliger og tomannsboliger kan bygges gjennom fortetting uten reguleringsplan der tomtene er store nok og det er lekeplassdekning. Flermannsboliger, rekke- og kjedehus og lavblokker gir store bygningsvolum som normalt ikke kan innpasses i eneboligbebyggelse. Slik omforming krever reguleringsplan. Se bestemmelse 1.1, krav om reguleringsplan. Se også kap. 1.12 retningslinje b).*
- b) *I områder utenfor byer og bygdesentrum og/eller utenfor gangavstand til sentrum eller kollektivtransport med høy frekvens, bør det bare tillates frittliggende småhusbebyggelse, fortrinnsvis eneboliger. Prosjekter med høy boligtetthet (mer enn to boliger/daa), som oppføring eller utvikling av store boligbygg (mer enn 4 boenheter) skal unngås. Fire eller flere boenheter per bygning kan unntaksvis vurderes ved gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og forutsatt at det er tilstrekkelig areal for lekeplass med balløkke.*
- c) *Ved fortetting skal det legges vekt på funksjonelle hensyn som gode uteoppholdsarealer, gode bokvaliteter. Det er en fordel dersom flere eiendommer ses i sammenheng. Aktuelle hensyn er søppel, solforhold, hagedybder og at det ikke begrenser tilsvarende fortettingsmulighet for naboeiendom eller mulighet felles adkomst.*
- d) *Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om arealer til uteopphold, lek og rekreasjon (Kapittel 1.9) gir føringer for hvordan hensynet til barn og unges oppvekstmiljø kan ivaretas ved fortetting. Det skal ikke tillates fradeling/fortetting der krav til nær- og kvartalslekeplass ikke er oppfylt.*
- e) *Kravene til tomteareal i bestemmelse 2) har som hensikt å ivareta livskvalitet og å redusere konsekvensen av fortetting med tanke på grønnstruktur, infiltrasjon av overvann og areal til lek og rekreasjon.*

- f) *Bruksendring fra bolig til næring/tjenesteyting i etablerte boligområder kan tillates etter en individuell vurdering dersom virksomheten skjer i egen bolig, og bruksendringen knyttes til en bestemt virksomhet eller person. Det tillates ikke bruk av utearealer/gårdsplass til lagring i forbindelse med virksomheten.*

2.3 Fritidsbebyggelse

- 1) Reglene gjelder for områder vist som bygge- og anleggsområde for fritidsbebyggelse i plankartet. Områdene omfatter fritidsbebyggelse med arealer for samferdselsanlegg og grønnstruktur.
- 2) Krav om vedtatt reguleringsplan gjelder for nye byggeområder og for alle eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse når områdene skal fortettes eller utvides.
- 3) Ved fortetting, utvidelser og for nye byggeområder for fritidsbebyggelse skal det sikres nødvendige lekearealer og korridorer for turveger/stier og skiløyper gjennom områdene. Det skal også avklares i hvilken grad det er myr eller andre naturområder som skal skjermes mot utbygging. Alle bygninger og veger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Der store høydeforskjeller ikke er til å unngå, kan det kreves at bygningen avtrappes eller bygges med underetasje/sokkeletasje. Se også punkt 11), bestemmelse 1.12 nr 3) og retningslinje b).
- 4) Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, er maksimumsstørrelse for fritidsbebyggelse maks BRA 125 m² og BYA 145 m². Gjennom reguleringsplan/-endring kan det avklares rammer for inntil BRA 150 m² og BYA 170 m² per tomt. Uthus/garasje og/eller anneks på maksimalt 30 m² BRA hver kan bygges innenfor øvre ramme for BRA. Der annet ikke er bestemt i reguleringsplan, skal tomteutnyttelsen være maks % BRA=20%. Det tillates én boenhet pr. tomt.
- 5) I områder, som er vist som fritidsbebyggelse i plankartet, og der det ikke foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan, gjelder følgende:
 - g) Sør og vest for Åsta elv kan eksisterende enheter utvides eller gjenoppbygges inntil maks BRA 125 m² og BYA 145 m² og inntil 3 meters gesimshøyde og maksimal 5 meters mønehøyde. Gesimshøyde måles i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Uthus eller anneks på maksimalt 30 m² BRA kan bygges innenfor øvre ramme for BRA. Det tillates én boenhet pr. tomt.
 - h) Øst for Åsta elv gjelder retningslinjene i fylkesdelplan for Rondane-Sølnkletten med en øvre ramme på 120 m² bruksareal (BRA)/tomt . Se også bestemmelse 8.4 om hensynssone naturmiljø.
- 6) I FB7 Kroksjølia, nord for Sjusjøen, gjelder øvre rammer for byggehøyde og BRA i denne bestemmelsens punkt 5).
- 7) Bruksarealet skal beregnes etter teknisk forskrift med unntak av at oppstillingsplass for bil ikke skal medregnes.
- 8) Når annet ikke er bestemt i reguleringsplan, skal fritidsbebyggelse i utgangspunktet ha saltak med møne parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning og med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
- 9) Der annet ikke er bestemt i reguleringsplan, tillates inngjerding av et mindre område i forbindelse med inngangspartiet slik at beitedyr hindres adkomst til inngang og evt. terrasse. Det tillates normalt inntil 40 lm gjerde, med inngjerdet areal inntil 150 m². Gjerder skal være av tre og utformet slik at beitedyr ikke setter seg fast.
- 10) Flaggstenger tillates ikke oppført. Utendørs radio- og tv-antenner og lignende innretninger skal plasseres minst mulig eksponert. Eventuelt utelys skal plasseres på bygning, begrenses til

inngangsparti og ikke være blendende. Se også bestemmelser om utedørsbelysning i kapittel om estetikk og byggeskikk.

- 11) Mest mulig av den naturlige, stedege vegetasjonen på naturlig terreng skal bevares, slik at tomta har naturpreg. Bruk av asfalt og belegningsstein i betong og lignende på tomta tillates ikke.
- 12) Langs Mjøsa tillates ikke ny fritidsbebyggelse plassert i områder der naturlig terreng er lavere enn flomgrense (200-årsflom). Oppfylling av terreng og oppmurte konstruksjoner for å heve byggetomta til flomsikkert nivå, er ikke tillatt.
- 13) Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan tillates i alle regulerte byggeområder for fritidsbebyggelse bortsett fra områdene Lauvli, Ljøsheim, Grunnåsen, Hamarseterhøgda, Kroksjølia, områdene nord for Kroksjødammen, samt områdene øst for Åsta. Nødvendige forutsetninger for bruksendring må være oppfylt, se retningslinje e). Det må søkes om bruksendring av bygget etter plan- og bygningslovens § 20-1 d.
- 14) Når annet ikke er avklart i reguleringsplan, skal fargen på fritidsboliger være tilpasset omgivelsene. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen. Uthus, anneks og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovedhytta. Taktekkingsmaterialer skal ha mørk og matt overflate. Takvindu tillates ikke. I fjellet skal hovedfargen være i mørke naturfarger.

Retningslinje for fritidsbebyggelse

- a) *Hovedtraseer for skiløyper og turveger/stier gjennom byggeområdene bør ha minimum 30 m brede korridorer. Mindre skiløyper og turveger/stier bør ha minimum 15 m brede korridorer. Smalere traseer kan avklares gjennom reguleringsplan.*
- b) *Store skjæringer og fyllinger bør unngås. Når annet ikke er avklart i reguleringsplan, vises det til bestemmelse 1.12 nr 3) om at det ikke skal tillates skjæringer eller fyllinger med høyere vertikal høydeforskjell enn 1,5 m mellom fot og topp. Terrenngrep som oppstår skal istandsettes med opprinnelig topplag, eller tilsås og beplantes med arter som er naturlige på stedet. I Ringsakerfjellet bør det brukes grasblandinger som er utviklet for fjellområdene på Østlandet.*
- c) *Andre takformer, takvinkler eller møneretninger kan akseptere for enkeltbygg ved tilpassing til eksisterende bygning. Avvik for selvstendige nybygg kan vurderes forutsatt at bygningen har god arkitektonisk, teknisk og funksjonell kvalitet i seg selv, og er i samspill med omgivelsene. Avvik for enkeltbygg kan avklares gjennom enkeltvedtak, mens avvik for større områder forutsettes avklart gjennom reguleringsplan.*
- d) *På fritidsboliger kan det oppføres terrasse på maksimalt 25 % av boligens BYA. Terrasser bør avtrappes etter terrenget for å unngå høye pilarer. Det anbefales ellers å etablere uteplass direkte på bakken.*
- e) *Det er en forutsetning for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig at bygget har tilfredsstillende adkomst, vannforsyning og avløp. Bygget må også tilfredsstillende tekniske krav til bolig bl.a. når det gjelder isolasjon og tetthet jf. byggt teknisk forskrift (TEK).*
- f) *Ved eventuell søknad om dispensasjon for å overskride grensene for bruksareal i bestemmelse 5) skal det samtidig også foreligge grunnlag for å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplankravet i bestemmelse 4).*
- g) *For vann og avløp i fritidsbebyggelse, se kapittel 1.4 om krav til infrastruktur.*

2.4 Sentrumsformål

- 1) Sentrumsområdene i Brumunddal og Moelv skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, boliger, hotell/overnatting, bevertning, og annet som bør lokaliseres i sentrum. Herunder nødvendige samferdsels-, grønt- og utearealer til bebyggelsen. Sentrumsområdene skal utvikles med høy utnyttelse og effektiv arealbruk.
- 2) I andre områder med sentrumsformål tillates arealbruk som nevnt i pkt. 1, tilpasset områdets størrelse og behov.

Retningslinjer for sentrumsformål

- a) *Brumunddal og Moelv bør utvikles bymessig med sammenhengende bebyggelse (sluttede kvartaler). Det er ønskelig å øke gjennomsnittlige byggehøyder og grad av utnytting i sentrumsområdene. Byggehøyder på 4-5 etasjer eller mer avklares gjennom reguleringsplan forutsatt et det er forenlig med hensynet til bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.*
- b) *For å tydeliggjøre sentrum av Sjusjøen ønsker kommunen utvikling av et stedstilpasset bygningsmiljø som klart skiller seg fra hytteområdene mht. tetthet, struktur og formgivning. Etablering av butikker, spisesteder, service og næringsliv ønskes velkommen. Nye næringsbygg kan med fordel ligge nær eller godt synlig fra Fv2 Sjusjøvegen og Nordsetervegen.*

Ny fritidsbebyggelse i sentrum bør være konsentrert bebyggelse i form av leilighetsbygg i 2 etasjer eller mer der det ikke vil medføre spesielle ulemper for utsikt ol. En bør unngå flere frittliggende enefritidsboliger i sentrumsområdet.

Seterområdene på Sjusjøen er kulturlandskap med funksjon som viktige grøntområder i sentrum. De gjenværende seterområdene er også en del av historien og særpreget på Sjusjøen. Nedbygging av gjenværende seterområder i sentrum bør unngås så lenge som mulig. Fortetting av allerede bebygde områder bør prioriteres framfor å bygge ned nye områder.

Kommunen ønsker at Sjusjøen skal ha flere overnattingstilbud i eller nær sentrumsområdet. Plassering bør vurderes mht tydeliggjøring av sentrum.

2.5 Bybebyggelse (andre typer bebyggelse og anlegg)

- 1) Bybebyggelsesområdene skal være støtteområder rundt sentrum. Områdene tillates omformet til bybebyggelse med en kombinasjon av virksomheter og boliger, fortrinnsvis med virksomheter på gateplan mot eksisterende eller framtidige hovedgater. Herunder nødvendige samferdsels-, grønt- og utearealer til bebyggelsen. Områder nær Brumunddal og Moelv sentrum skal utvikles med høy utnyttelse og effektiv arealbruk. Omforming avklares gjennom reguleringsplan.
- 2) Det tillates arealbruk tilsvarende sentrumsområder med unntak av at forretning med detaljhandel skal begrenses til plasskrevende varegrupper som ikke kan innpasses i senterområdene. Forretninger med plasskrevende varer skal lokaliseres nær hovedvegnett og ha god adkomst. Med plasskrevende varer menes: Biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, møbler og hvitevarer samt varer fra planteskoler og hagesentre. Engroshandel – forretninger for handel med andre næringsdrivende - kan tillates.
- 3) Varehandel skal lokaliseres innenfor gangavstand fra sentrum, bussholdeplass med høy frekvens eller jernbanestasjon. Arealkrevende handelskonsepter som ikke egner seg i sentrum, men som bør lokaliseres sentrumsnært eller i områder med god kollektivtransport, kan avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- 4) Eksisterende virksomheter med næring/industri, forretning og tjenesteyting kan opprettholdes og videreutvikles innen rammene av vedtatte reguleringsplaner.
- 5) Dagligvarehandel kan tillates i områder med høy andel boliger og etter avklaring i reguleringsplan.

Retningslinjer for bybebyggelse

- a) *Områder for bybebyggelse ligger inntil eller nær sentrum i Brumunddal og Moelv, og skal være områder med høy bygningsmessig tetthet og med gode byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Byutviklingsprosjekter skal utformes slik at de tilrettelegger for kommunikasjon, bevegelse og sikt mellom byområdene. Ved byutvikling og omforming i bybebyggelsesområder kan det tilrettelegges for store funksjoner, men det skal samtidig sikres at bebyggelsen har en skala som er tilpasset byen både med hensyn til arealer, høyder, volum og proporsjoner.*
- b) *Ny bebyggelse skal tilrettelegge for aktivt byliv i byrommene. Nye byrom skal etableres med trafikksikre gangforbindelser og gode forhold for myke trafikanter. Nye byrom skal vurderes etablert for å ivareta visuelle forbindelser i bystrukturen og gangforbindelser for myke trafikanter. Byrom i byutviklingsområdene skal lokaliseres og utformes slik at de får godt lokalklima, gode solforhold og akseptabelt støynivå.*
- c) *Det tillates blandet bruk som byggeområder boliger, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, hotell/overnatting, bevertning, og annet som bør lokaliseres nær sentrum av tettstedene. Herunder nødvendige grønt- og utearealer til bebyggelsen.*
- d) *Det er ønskelig å øke gjennomsnittlige byggehøyder og grad av utnytting i sentrumsnære områder. Byggehøyder på 4-5 etasjer eller mer avklares gjennom reguleringsplan forutsatt et det er forenlig med hensynet til bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.*
- e) *Ved boligfortetting i byggeområder for bybebyggelse bør det vektlegges en variert boligstruktur.*
- f) *Dersom eksisterende ervervsvirksomheter nær Brumunddal og Moelv sentrum flytter eller opphører, vil kommunen være positiv til at potensialet for ny og mer effektiv bruk og eventuelle muligheter for å utvikle områdene som en del av sentrum vurderes.*

2.6 Forretninger

- 1) Områder for forretninger omfatter angitt formål med tilhørende arealer til veger, parkering, grønnstruktur mm. Detaljhandel skal begrenses til plasskrevende varer eller særlig trafikkskapende virksomhet som ikke kan innpasses i senterområdene. Med plasskrevende varer menes: Biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, møbler og hvitevarer samt varer fra planteskoler og hagesentre. I områder som dekker lokalsenter- eller nærservicefunksjoner (jf. bestemmelse 1.5) kan annen detaljvarehandel tillates i samsvar med bestemmelser om senterstruktur og lokalisering av handel.
- 2) Det tillates mer enn 3000 m2 bruksareal per virksomhet for forretninger som selger plasskrevende varer.
- 3) Næring og tjenesteyting kan opprettholdes, videreføres og videreutvikles innen rammene av reguleringsplan. Ved etablering av forretningsformål i tidligere regulerte næringsområder, skal kommunen påse at trafikksikkerhet for gående er ivaretatt. Kommunen kan kreve tilrettelegging for gående langs adkomstveger. Dagligvarehandel tillates ikke uten tilknytning til boligområder og det krever avklaring i reguleringsplan eller enkeltvedtak. Foruten plasskrevende varer, kan det tillates at virksomheter som driver varehandel med næringslivet som sluttbruker lokaliseres i forretningsområder utenfor sentrum. Dette gjelder varegrupper som verktøy, maskiner, utstyr og materialer til håndverkere ol.
- 4) Reguleringsplan for forretningsområder skal avklare prinsipper for effektiv arealutnyttelse inkludert arealbesparende parkeringsløsninger. For nye forretningsområder skal minimumsgrad for utnytting normalt ikke settes lavere enn minimum %BRA=100%.
- 5) Lokalsenterfunksjoner for Nydal kan lokaliseres i forretningsområder nord/øst for E6 jf. bestemmelser om senterstruktur og varehandel. Endret arealbruk skal avklares gjennom reguleringsplan.

- 6) Ringsaker handelspark (F1) og Ikea handelspark nord Nydal (F2). Dagligvarehandel er ikke tillatt. Det forutsettes høy grad av utnyttning. Det skal være maksimumsgrense for parkeringsplasser på bakkeplan med fri mulighet til parkering i kjeller, i p-hus, på tak og/eller felles parkeringsanlegg for flere eiendommer.
- 7) For eldre næringsområder som nå er markert som forretningsområder, skal grad av utnyttning økes og arealbruk effektiviseres tilsvarende bestemmelser og retningslinjer for nye områder, så langt det er forenlig med eksisterende virksomheter.
- 8) Myrvold, Furnes. Forretninger innen området skal være innen samme bransje eller beslektede bransjer.

Retningslinjer for forretninger

- a) *Ved regulering av nye forretningsområder bør plandokumentene omfatte redegjørelse for kollektivdekning, ferdssårer for gående og syklende med tilslutning til hovedvegnett, utredning av muligheter for arealbesparende parkeringsløsninger, felles parkeringsarealer og sambruk. Kommunen kan kreve handelsanalyse som grunnlag for større etableringer. For nye forretningsområder på landbruksarealer, skal landbruksarealene brukes til landbruksformål iht. jord- og skogbrukslovgivningen inntil arealene tas i bruk til forretningsformål.*
- b) *Følgende skal vurderes/inngå i reguleringsplan for forretning: Vurdering av minimum % BRA=140 %. Vurdering av minimum % BYA=60 %. Vurdering av minimum byggehøyde og mulighet for å ha forretningsareal i 2 plan, ev. annen bruk av 2. etasje for å oppnå økt arealutnyttelse. Ved vurdering av etasjehøyde må fleksibilitet i bygningsmassen og hensynet til energibehov vektlegges. Krav om at bygde arealer i størst mulig grad skal utgjøre en samlet flate for å sikre framtidige muligheter for fortetting og økt arealutnyttelse.*

2.7 Tjenesteyting

- 1) Områder for tjenesteyting omfatter angitt formål med tilhørende arealer til vegger, parkering, grønnstruktur mm. Det tillates arealer og bygninger for privat eller offentlig tjenesteyting, skoler/undervisningsinstitusjoner, barnehage, institusjon, kirke/lokaler for trosutøvelse, administrasjon, kulturinstitusjoner og lokaler for kulturformidling, forsamlingslokale, sykehus, helseinstitusjoner, alders- og omsorgsboliger, konsulentvirksomhet, annen offentlig og privat tjenesteyting (så som lege/tannlege, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, servering/bevertning, lekeland, treningscenter mm).
- 2) Arealbruk skal avklares gjennom reguleringsplan eller ved enkeltvedtak.
- 3) For T1 utvidelse ved Furnes ungdomsskole, Nydal, skal endelig plassering og avgrensing avklares i reguleringsplan.
- 4) I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for område T2 (ved Mørkved skole, Brumunddal) skal behovet for trafikksikkerhetstiltak på tilførselsveger avklares.

2.8 Fritids- og turistformål

- 1) Områder for fritids- og turistformål omfatter angitt formål med tilhørende arealer til vegger, parkering, grønnstruktur mm. Områder for fritids- og turistformål omfatter bygninger og anlegg for turistbedrifter og fritidsbebyggelse som hytter eller leiligheter for salg og utleie, campingplasser og kommersielle leirsteder samt hoteller, pensjonater og andre overnattingssteder. Arealbruk skal avklares gjennom reguleringsplan.
- 2) På campingplasser, i tilknytning til campingvogner tillates standard fortelt som produseres for den enkelte vogntype på inntil 20 m² størrelse. Termotelt/spikertelt og andre midlertidige og permanente konstruksjoner er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Retningslinjer for fritids- og turistformål

- a) Byggteknisk forskrift (TEK) har branntekniske krav til campingplasser:
- Minsteavstand mellom campingenheter skal være minimum 4 meter. Ingen campingenhet skal overskride 75m².
 - Mellom Byggverk (spikertelt) og annet byggverk skal det være minimum 8 meter, (levegger og terrasser /plattinger med høyde over 50cm er en del av byggverket).
 - Byggverk skal ha utstyr for deteksjon av brann (røykvarsler, brannalarm) og tilstrekkelig godkjent slukkeutstyr.
 - For å hindre brannspredning og sikre fremkommelighet for brannvesenet så skal campingplasser deles opp i parseller med grunnareal inntil 1200 m². Mellom parsellene skal det være min 8 meter.
- b) For øvrig legges det vekt på følgende forhold:
- Byggverk som settes opp i tilknytning til campingvogn, skal ikke hindre andre gjesters frie passasje gjennom området.
 - Campingvognas drag må ikke innebygges i fortelt eller terrasse.
 - Spikertelt kan maksimum være 20 cm høyere enn taket på campingvogna. Maksimal størrelse skal være 3m bredde ut fra vogna og 6m lengde (dersom annet ikke er bestemt i reguleringsplan).
 - Regler for fortelt, spikertelt og lignende bør fastsettes i reguleringsplan for de enkelte områdene.

2.9 Råstoffutvinning

- 1) Det kreves vedtatt reguleringsplan før åpning av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak. Se bestemmelse 1.1 nr 5) om plankrav og utredningstema. Før uttak settes i gang skal det foreligge driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.
- 2) Reguleringsplaner for masseuttak skal fastlegge uttakets omfang, istandsetting og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelig store ulemper for omgivelsene.

Retningslinjer for områder for råstoffutvinning

- a) Det vises til forurensningsforskriftens kapittel 30 om forurensninger fra produksjon av puk, grus, sand og singel.
- b) Plankartet viser kun eksisterende massetak. Dette fordi alle forslag om nye massetak forutsettes avklart gjennom reguleringsplan, se plankrav i kapittel 1.1.

2.10 Næringsbebyggelse

- 1) Områder for næringsbebyggelse omfatter angitt formål med tilhørende arealer til veger, parkering, grønnstruktur mm. Arealer, bygninger og anlegg for industri, håndverk og lagerbebyggelse, kontor og annen næringsvirksomhet tillates.
- 2) Forretning og tjenesteyting kan opprettholdes, videreføres og videreutvikles innen rammene av reguleringsplan. Ses i sammenheng med kapittel 1.2.
- 3) Ved regulering av nye næringsområder skal prinsipper for effektiv arealutnyttelse inkludert arealbesparende parkeringsløsninger avklares.
- 4) For næringsområder som er tatt i bruk til erverv iht. tidligere kommuneplan/reguleringsplan, skal grad av utnytting økes og arealbruk effektiviseres tilsvarende bestemmelser og retningslinjer for nye områder, så langt det er forenlig med eksisterende virksomheter.

- 5) N3 Ånnerud, Brumunddal tillates brukt til utvidelse av eksisterende virksomheter på tilstøtende næringsområde. Inntil arealene tas i bruk til næring, skal de brukes til landbruksformål. jord- og skogbrukslovgivning
- 6) I N11 Buvika næringsområde, Næroset, kan det ikke settes i gang regulering før det foreligger en interessent som kan dokumentere klare fordeler av beliggenheten i Buvika, som nærhet til sagbruket, råvaretilgang og transport av råvarer, fagmiljø og utnyttelse av infrastruktur for fjernvarme.
- 7) N12 Tømmermyra, Brøttum, kan tas i bruk til næringsformål forutsatt at idrettsaktivitet er flyttet til erstatningsanlegg ved Brøttum (Område I1).
- 8) N14 Sjusjøstallen, Sjusjøen. Området skal brukes til næringsvirksomhet med anlegg for fornøyelse, opplevelse- og aktivitetstilbud og næringsvirksomhet som bygger opp under Sjusjøen som sentrum for fritids- og friluftaktiviteter. Det skal tas hensyn til forbindelseslinjer, friluft- og naturverdier. Arealbruk forutsettes avklart gjennom reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak. Gjennom reguleringsplan kan deler av området vurderes benyttet til konsentrert fritidsbebyggelse.

Retningslinjer for næringsbebyggelse

- a) *Minimumskrav til grad av utnytting bør settes til minst %BRA=60%.*
- b) *Dersom eksisterende ervervsvirksomheter nær Brumunddal og Moelv sentrum flytter eller opphører, vil kommunen være positiv til at potensialet for ny og mer effektiv bruk og eventuelle muligheter for å utvikle områdene som en del av sentrum vurderes.*
- c) *Rudshøgda skal utvikles videre som et regionalt næringsområde, med økt vekt på næring.*
- d) *N1 Pellerviken, Brumunddal er planavklart for næringsbebyggelse. Området er eksponert mot E6 og Mjøsa, danner en utvidelse av Brumunddal og skal prioriteres for arealintensiv virksomhet som har nytte av tettstedsnær beliggenhet. Det skal stilles særlige krav til god kvalitet i utforming av bygninger og anlegg.*
- e) *N2 Dæhlie, Brumunddal, er planavklart for næringsbebyggelse. Inntil arealene tas i bruk til næring, skal de brukes til landbruksformål iht. jord- og skogbrukslovgivning. Området vil være eksponert mot E6 og Mjøsa og vil på sikt inngå i en utvidelse av Brumunddal. Det skal stilles særlige krav til god kvalitet i utforming av bygninger og anlegg. Før områdene bygges ut, bør det foreligge en helhetlig plan (områderegulering eller detaljregulering) som avklarer struktur, arealbruk og utbyggingsetapper i området.*

2.11 Idrettsanlegg

- 1) Formålet omfatter idrettsanlegg som fotballbaner, skibakker, golfbaner, stadioner, skytebaner og motorsportbaner med tilhørende anlegg.
- 2) I området Bøverlund ved Kluftmoen, er det tillatt med kombinert aktivitet skytebane og bane for motor cross. Området kan gjennom reguleringsplan godkjennes som øvelsesbane for snøscooterkjøring.

2.12 Annen bebyggelse og anlegg

For «bybebyggelse» se kapittel 2.5. For øvrig dekker arealformålet andre områder som større infrastrukturanlegg, småbåtanlegg på land mm.

2.13 Grav og urnelund

Formålet omfatter kirkegårder og offentlige gravplasser med tilhørende anlegg.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Veger, gang- og sykkelveger

- 1) I reguleringsplaner skal det fastsettes om veger er offentlig eller privat.
- 2) Endelig trase for framtidig vegforbindelse mellom Nydal og næringsområder i Hamar skal avklares i reguleringsplan. Reguleringsplan skal også avklare vegstatus og gjennomføring. Se også retningslinje b).

Retningslinjer for veger og gang- og sykkelveger

- a) *Utbygging av 4-felts E6 er viktig for vekst og utvikling i Ringsaker og skal prioriteres. Ny Mjøsbru bør framstå som signalbyggverk som bindeledd over Mjøsa. Tiltak for sykkel skal prioriteres som ledd i tilrettelegging for miljøvennlig transport mellom tettsteder, boligområder, skoler/arbeidsplasser mm.*
- b) *Ved regulering av trase for framtidig vegforbindelse mellom Nydal og Hamar grense, bør følgende tillegges vekt:*
 - *Hensynet til økt tilgjengelighet og optimal utnyttelse av næringsarealene på begge sider av kommunegrensen.*
 - *Effektivisering av kommunikasjon og ferdsel mellom sentrale nærings- og handelsområder på begge sider av kommunegrensen.*
- c) *For byggegrenser og avkjørsler for fylkesveger og E6 i uregulerte områder vises til vegnettsplan for Innlandet fylke og Norsk vegdatabase (NVDB) der de til enhver tid gjeldende generelle byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler finnes.*
- d) *Når det gjelder krav til bredder og kvalitet for kommunale veger, gater, gang- og sykkelveger, fortau mm vises til Ringsaker kommunes retningslinjer for kommunale veger og gater.*
- e) *Retningslinjer for regulering av veger og grønne områder i nye boligområder framgår av vedlegg 5.*

3.2 Jernbane

Langs jernbanen gjelder generell byggegrense på 30 m der ikke annet er bestemt i regulerings- eller bebyggelsesplan.

Retningslinjer for jernbane

- a) *Tiltak for økt kapasitet og frekvens gjennom Ringsaker er viktig for vekst og utvikling og skal prioriteres.*
- b) *Opprettholdelse av stasjonene innen Brumunddal og Moelv sentrum skal prioriteres fordi det er viktig for byutvikling som ledd i samordnet miljø- areal- og transportplanlegging og skal prioriteres.*
- c) *Trasévalg for Dovrebanen forutsettes avklart i kommunedelplan. Ved tiltak i områder som kan bli berørt av framtidig utbygging av dobbeltspor for jernbanen, skal baneieiers planer tas med i vurderingen.*

4 Grønnstruktur

(11-9, nr 1)

- 1) Grønnstruktur er større lekeplasser og friområder, overordnede turdrag, vegtasjonsområder etc. i eller i tilknytning til tettbebyggelse. Områdene skal være åpne for allmennheten.
- 2) Adkomst og snarveger til turdrag skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker.

Retningslinjer for grønnstruktur

- a) *Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for lek, friluftaktiviteter og rekreasjon på lang sikt. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene og vern og skjøtsel av vegetasjon bør fastlegges i reguleringsplan.*
- b) *Gjennom utforming av reguleringsplaner skal det etableres sammenhengende vegetasjonsbelter og grøntkorridorer gjennom byggeområdene for atkomst til friområder utenfor tettstedet.*

5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

5.1 Generelle bestemmelser for alle LNF-områder

- 1) Disse bestemmelsene (kapittel 5.1) gjelder for alle arealer som er vist som landbruks-, natur- og friluftsområder i plankartet, både generelle LNF-arealer og LNF-arealer med spredt bebyggelse.
- 2) For begge kategorier av LNF er det en forutsetning for tillatelse til tiltak at bygning eller anlegg ikke:
 - a. er i konflikt med formålet bak hensynssoner eller byggegrenser,
 - b. kan ha negativ virkning for dyrket jord, dyrkbar jord, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogområder av god bonitet,
 - c. hindrer allmenn ferdsel,
 - d. fører til større endringer i terreng eller landskap,
 - e. er skjemmende i naturen eller kommer i berøring med eller virker negativt på truede eller sårbare arter eller naturtyper,
 - f. kan ha negativ virkning for kulturminner eller kulturmiljøer.Kommunen skal vurdere plankrav for store anlegg og dersom det er tvil om det kan være konflikt med noen av hensynene (se bestemmelse 1.1).
- 3) I områder for landbruk-, natur- og friluftsmål kan det tillates bygninger og anlegg som er knyttet til arealmålet. Det tillates ikke nye boenheter, nye næringseiendommer eller fradeling for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller næringsformål.
- 4) Eventuelle tiltak på fritidsbebyggelse i LNF-arealer vil kreve avklaring gjennom søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.
- 5) Anlegg og tiltak for å tilrettelegge for allmennhetens bruk, f.eks. ski- og sykkeløyper, turveger-/stier mv. kan tillates i LNF-områdene der det ikke er i konflikt med landbruk-, natur-, kultur- eller andre friluftinteresser. Slike anlegg og tiltak skal godkjennes i reguleringsplan eller ved enkeltvedtak.
- 6) Bekkelukking, nydyrking og oppfylling/massedeponering er forbudt med mindre det er avklart etter PBL og/eller landbrukslovgivning og avklart i forhold til annet lovverk om vassdrag/vannforvaltning, naturmangfold mm.
- 7) Dersom det gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder øst for Åsta elv, skal retningslinjene i fylkesdelplan for Rondane-Sølnkletten (villreinplanen) om maksimalt tillatt bruksareal gjelde som ramme for størrelsen på uregulert bebyggelse, dvs. maks. 120m² BRA/tomt.
- 8) For bestemmelse om forbud mot arbeid og tiltak i 100-metersbeltet langs enkelte sjøer og elver, se kapittel 1.7.
- 9) For bestemmelser om tiltak som kan virke inn på kulturminner, kulturmiljøer eller landskap, se kapittel 1.11.
- 10) Setrer og setergrender skal bevares som kulturmiljø ved drift og pleie av kulturlandskapet. Ved restaurering skal det opprinnelige preget i bygningsform, dimensjoner, materialtype og

materialkvalitet, fargebruk og håndverksteknikker bevares (autentisitet). Ny bebyggelse eller andre tiltak som medfører oppdeling eller på annen måte forringer setervangen, er ikke tillatt. Bruksendring til fritidsbolig vil kreve dispensasjonsbehandling.

5.2 Særskilte bestemmelser for LNF-spredd

- 1) Disse bestemmelsene (kapittel 5.2) gjelder for nærmere angitte eiendommer med eksisterende bolig- og næringsbebyggelse, vist på kart som LNF-spredd jf. PBL §11-7 nr 5b.
- 2) Kommunen ønsker opprettholdelse av eksisterende spredd boligbebyggelse. På eiendommer med boligbebyggelse kan det tillates fornyelse og utvikling av eksisterende boligbygg. Det kan også tillates fasadeendring, innvendige arbeider samt riving (jf. plan- og bygningslovens § 11-11 nr 2). Det kan i tillegg tillates gjenoppføring, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer og uthus. Samlet bebyggelse kan tillates inntil 300 m² BRA og 350 m² BYA forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 28-7 om tilstrekkelig uteareal mv er oppfylt og nødvendige arealer til parkering, uthus/garasje og avløpsanlegg er sikret. (Se retningslinje h.) Det er en forutsetning for tillatelse at tiltaket ikke strider mot noen hensyn som nevnt i bestemmelsenes kapittel 5.1 punkt 2. Tiltak må ikke føre til etablering av nye boenheter.
- 3) På eiendommer med næringsbebyggelse kan det for eksisterende næringsbygg gis tillatelse til fasadeendring, innvendige arbeider samt riving (jf. plan- og bygningslovens § 11-11 nr 2). Mindre tilbygg inntil 50m² kan tillates. Det kan også tillates gjenoppføring innenfor rammen av tidligere bebyggelse.

Retningslinjer for Landbruks-, natur- og friluftsområder (både generelle LNF-områder og LNF-spredd)

- a) *Større sammenhengende LNF-områder bør ikke fragmenteres med fradeling og etablering av nye bolig- eller næringstomter. Det skal trekkes klare grenser mellom LNF-områder og regulerte bolig- og næringsarealer. Utvidelse av tidligere etablerte bolig- og næringstomter i LNF-områder bør begrenses, både i størrelse og omfang.*
- b) *Også ved lokalisering av nye bygg i landbruket, bør hensynet til jordvern og landskap tillegges vekt. Ved oppføring av nye landbruksbygg skal en fortrinnsvis unngå dyrket jord eller dyrkbar jord. I åpent kulturlandskap bør nye bygninger fortrinnsvis plasseres inntil eksisterende tun. En landbruksfaglig vurdering skal legges til grunn ved vurdering av om det er behov for mer enn én bolig på ett gårdsbruk.*
- c) *Fornyelse, eventuelt suppleringer av gardsbebyggelse, bør tilpasse seg det opprinnelige preg i tun, bygningsform, dimensjoner, material- og fargebruk.*
- d) *Bruksendring til annet formål kan tillates for driftsbygninger i landbruket, dersom det ikke gir vesentlige ulemper for landbruket. Miljøverndepartementets veileder «Plan og bygningsloven og Landbruk Pluss» (T-1443) skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNF-kategorien. Dersom virksomheten eller tiltaket faller utenfor LNF-kategorien, må søknad om bruksendring behandles som en dispensasjon eller reguleringsplan.*
- e) *Kulturarrangementer kan tillates i LNF-områder hvis det ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- og kulturverdier. Bygge- eller anleggstiltak for gjennomføring av kulturarrangementer eller for mer varig etablering av kulturarenaer, skal godkjennes ved dispensasjon eller reguleringsplan.*
- f) *Ved søknad om dispensasjon for tiltak på fritidsbebyggelse legges følgende til grunn dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt og tiltaket ikke strider mot hensyn som nevnt i bestemmelsenes kapittel 5.1 punkt 2:*
 - *Samlet bebyggelse bør begrenses til maks. 125 m² BRA og 145 m² BYA.*

- For at maksimalt angitt BYA skal kunne tillates, forutsettes det at vilkårene i plan- og bygningsloven § 28-7 om tilstrekkelig uteareal mv er oppfylt (Se retningslinjenes punkt i).
 - Det tillates én boenhet per tomt.
 - På fritidseiendommen kan det tillates uthus eller annekst på maksimalt 30 m2 innenfor øvre ramme for BRA.
 - Ved dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder øst for Åsta, skal retningslinjene i fylkesdelplan for Rondane om maksimalt tillatt bruksareal gjelde som ramme for størrelsen på uregulert bebyggelse, dvs. 120m2 BRA/tomt.
- g) Ved søknad om dispensasjon for utvidelse av boligbebyggelse på arealer som ikke er vist som LNF-spredd i plankartet, bør følgende legges til grunn dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt og tiltaket ikke strider mot hensyn som nevnt i bestemmelsenes kapittel 5.1 punkt 2: Samlet BRA og BYA begrenses etter samme regler som gjelder for boligbebyggelse i LNF-spredd jf. bestemmelsen kapittel 5.2 punkt 2) og retningslinjenes punkt i).
- h) Det skal alltid beregnes tilstrekkelig plass på tomta til leke- og uteoppholdsareal, parkerings- og manøvreringsareal for biler og tilstrekkelig areal for avløpsanlegg og garasje/uthus. Tiltak som øker eiendommens bebygde areal (BYA) bør ikke tillates dersom kommunen er i tvil om eiendommen har tilstrekkelig og egnet areal til ovennevnte funksjoner. Bebygd areal (BYA) bør begrenses oppad til maks 25 % av eiendommen for fritidseiendommer med tomt mindre enn 650 m2 og boligeiendommer med tomt mindre enn 1,5 daa . Arealer innenfor eiendomsgrensene som er offentlig veg eller privat veg med adkomst til andre eiendommer, tas ikke med i beregningsgrunnlaget.
- i) Ved søknad om dispensasjon for tiltak på næringsbebyggelse forutsettes det at bebyggelsens omfang vurderes i hvert enkelt tilfelle. Utvidelsen av næringsbebyggelse bør fortrinnsvis avklares gjennom reguleringsplan. Der det av hensyn til LNF-formålet er en fordel å unngå varig omregulering til annet formål enn LNF bør en for planavklaring av varige tiltak vurdere reguleringsformål spredd næring.
- j) Ved eventuell søknad om dispensasjon for etablering av ny bolig- eller fritidsbebyggelse, eller ny næringsbebyggelse skal kriteriene i bestemmelse 5.1 nr 2) tillegges avgjørende vekt. Vilkårene i PBL §19-2 må være oppfylt. Tomtestørrelse for spredd boligbebyggelse bør ikke overskride 2 daa. Tomtestørrelser for spredd fritidsbebyggelse bør ikke overskride 1 daa.
- k) Bosetting og aktivitet i bygdene skal opprettholdes. Det skal derfor så langt det er mulig tilrettelegges for videre bruk av eksisterende boligeiendommer med mulighet for fornyelse og utvikling innenfor gjeldende rammer for boligbebyggelse i LNF-spredd.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- 1) Bestemmelsene gjelder vannarealer og strender under høyeste regulerte vannstand eller middels flomvannstand.
- 2) Mindre byggearbeider knyttet til bestående bygning og anlegg kan tillates (PBL kapittel 20) forutsatt at det er samsvar med bestemmelsene i kapittel 1.7 om 100-meterbeltet langs enkelte sjøer og elver. Bygg og anlegg i tilknytning til vanningsanlegg for jordbruket kan tillates.
- 3) Utfylling og uttak av masser i vatn og vassdrag er ikke tillatt.
- 4) Vegetasjonen i strandsona og langs elvebredder skal bevares.
- 5) Friluftsområder i plankartet viser offentlig tilgjengelig badeplasser. Badeområder skal holdes intakt. Tiltak for tilrettelegging for allmenheten kan tillates.
- 6) I arealer vist som småbåthavner i plankartet tillates bygninger og anlegg for småbåter i samsvar med reguleringsplan eller enkeltvedtak.

- 7) Anleggelse av isbane for motorcross på vann, hangglideropptrekk, vannskianlegg o.l. kan tillates dersom planavklaring tilsier at aktiviteten kan være forsvarlig i forhold til nødvendige hensyn som natur-, miljø-, nabohensyn, støy mm. Reguleringsplan skal avklare rammer og vilkår for virksomhetene, behov for avbøtende tiltak mm. Se også plankrav i bestemmelser 1.1.

Retningslinjer for bruk og vern av sjø og vassdrag

- a) *Åsta er varig vernet mot kraftutbygging. Næra og Moelva er varig vernet mot videre kraftutbygging. Vassdragene må forvaltes slik at verneverdiene bevares.*
- b) *Strandområder langs de større sjøer og vassdrag bør i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten.*
- c) *Nye båtplaner bør legges til eksisterende brygger og bryggeanlegg og organiseres i fellesanlegg. Unntak er enkelte båtfester for å øke tilgjengeligheten til friluftsområder. Ved ombygging, søknad om utvidelse eller lignende bør brygger vurderes flyttet til et annet bryggeanlegg når disse bryggene er til hinder for allmenn ferdsel.*
- d) *Det vises også til kapittel 1.7 retningslinje h) med intensjon om at det skal kunne tilrettelegges for bruk av vann og vassdrag at tiltak for fritid, turisme og tilgjengelighet skal kunne vurderes forutsatt at allmennhetens adkomst til områdene samtidig ivaretas.*

7 Sikrings- støy og faresoner

7.1 Sikringssone – drikkevann

- 1) Sikringssone (H120) viser områder for grunnvannsforsyning ved Narud og Holmen i Brumunddal, Åsen vannverk i Åsmarka, samt i Nybygda, Mesnali, Lismarka og Brøttum. Sonene viser areal for klausuleringszone for Narud (inkl Holmen) og Mesnali. For mer detaljerte bestemmelser om Narud og Mesnali, vises til klausuleringsbestemmelser. For øvrig viser sonene arealer med avtaler om beskyttelse av borebrønner.
- 2) Ved reguleringsplan eller tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Der analysen viser at planlagte tiltak kan medføre redusert sikkerhet eller økt sårbarhet, skal analysen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet. Analysen skal foreligge før regulering eller søknad om tiltak tas opp til behandling. Fasadeendring jf. § 1-6 kan gjennomføres ved søknad dersom dette ikke har konsekvenser for vannkilden. Riving jf. § 1-6 av konstruksjoner og bygg kan tillates som ledd i å sikre drikkevannskilden.

7.2 Støysoner

- 1) Støysoner (H290) viser område med for rød og gul sone med vegtrafikkstøy langs riks- og fylkesveger og jernbane.
- 2) Støysoner (H210 og H220) viser rød og gul støysoner for skytebaner der støysonekart er utarbeidet.
- 3) Plankartet viser de viktigste støysonene som kommunen kjenner til. Se for øvrig bestemmelser og retningslinjer om støy og luftkvalitet.

7.3 Faresone - skred

- 1) Faresone for ras og skredfare (H310) viser utløsningssoner og rassoner i samsvar med NVE sin base for områder med ras og skredfare. Vist i temakart ROS.

7.4 Faresone - flomfare

- 1) Sone for flomfare (H320) som er markert i plankartet viser kotehøyde for 200-års flom i Mjøsa, inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin. For større vassdrag gjennom Moelv og Brumunddal vises beregnede flomsone for 200-årsflom der slike finnes eller 20m buffersone. For alle vassdrag gjelder at sist oppdaterte kunnskapsgrunnlag alltid skal legges til grunn for saksbehandling. Se også temakart ROS.
- 2) I strandområder som er utsatt for vind skal det vurderes å legge til ytterligere 0,5 m sikkerhetsmargin for å ivareta forhøyet vannstand som følge av bølger.
- 3) For andre flomutsatte områder henvises til bestemmelser og retningslinjer i kapittel om Risiko og sårbarhet.
- 4) Før tiltak kan igangsettes skal tilstrekkelig sikkerhet mot flom jf. Sikkerhetskrav gitt i byggt teknisk forskrift (TEK), dokumenteres.

7.5 Faresone - høyspent

Faresone høyspent (H370) viser de viktigste overføringsledningene. Ved tiltak nær høyspentledningene plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning. Bygninger kan etableres forutsatt at avstand til kraftledningen overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103)

- Langs 66 kV anbefales 30 m byggeavstand til hver side av linje.

- Langs 132 kV linjer anbefales 50 m byggeavstand til hver side.

Se også temakart ROS.

7.6 Faresone - forurenset grunn

Det vises til Miljødirektoratets database for eiendommer med registrert forurenset grunn.

Se bestemmelser og retningslinjer om forurenset grunn.

7.7 Faresone - annen fare (flyplass)

Faresone (H390) gjelder Stavsberg flyplass. Se også temakart ROS.

7.8 Faresone – brann-/ eksplosjonsfare

Faresone (H350) viser områder der det ikke tillates oppført ny bebyggelse

8 Soner med særlig angitt hensyn

8.1 Hensyn - landbruk

Retningslinje: Hensynssone landbruk (H510), framgår i temakart landbruk, og viser særlig viktige områder for matproduksjon, kulturlandskap og skogbruk. Hensynet til landbruks- og kulturlandskapsinteresser skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker etter jordloven og ved eventuelle søknader om dispensasjon etter plan- og bygningsloven. Se ellers bestemmelser og retningslinjer for Landbruk-, natur- og friluftsområder.

8.2 Hensyn – friluftsliv

Retningslinje: Hensynssone for friluftsliv (H530), framgår av temakart friluftsliv, og viser statlig sikra friluftsområder og andre særlig viktige områder for friluftsliv. Strengt hensyn til friluftslivsinteressene bør legges til grunn ved behandling av enkeltsaker og eventuelle søknader om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

8.3 Hensyn – landskap

Retningslinje: Hensynssone for landskap (H550) er ikke vist som egen sone i kartet fordi jordbrukets kulturlandskap stort sett er sammenfallende med hensynssone for landbruk (H510). Se bestemmelser for hensynssone landbruk i temakart landbruk.

8.4 Bevaring - Naturmiljø

Retningslinje: Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560) viser områder med prioriterte naturtyper og utvalgte arter iht. DN sin naturbase og MIS-registreringer, samt områder omfattet av fylkesdelplan for Rondane – Sølknletten (villreinplanen). Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med bevaringsformålet eller påvirker naturverdiene. Se også temakart naturmiljø. Innenfor fylkesdelplan for Rondane – Sølknletten gjelder retningslinjer for forvaltning av områdene slik det framkommer av fylkesdelplanen.

9 Sone for båndlegging iht. andre lover

9.1 Sone for områder som er båndlagte etter lov om kulturminner

- 1) Områder vist som hensynssone (H730) omfatter områder med automatisk fredete, vedtaksfredete eller forskriftsfredete bygninger og anlegg. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller verneverdiene. Ved tiltak i eller nær hensynssonene plikter tiltakshaver å gjøre seg kjent med kulturminnet og avklare hvilke hensyn det er nødvendig å ta.
- 2) Se for øvrig bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø.

9.2 Sone for områder som er båndlagt etter lov om naturvern

Sone (H560) viser områder som er båndlagt etter naturvernloven. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene. Se også temakart naturmiljø.

- Bjørgedalen naturreservat i Furnes
- Holstadlia naturreservat i Furnes
- Buttekvern naturreservat i Brumunddal
- Langodden naturreservat i Brumunddal
- Torsæter naturreservat i Brumund/Mauset
- Bergevika naturreservat, Helgøya
- Eiksberget naturreservat, Helgøya.
- Steinsodden i Ringsaker
- Tømten naturreservat i Moelv
- Bruvollhagan naturreservat i Moelv
- Moelv brygge, naturminne
- Kløvstadhøgda naturreservat på Brøttum
- Haviksberget og Nordberg naturreservat på Brøttum
- Brumundsjøen naturreservat i fjellområdet
- Endelausmyrene naturreservat i fjellområdet
- Hemmeldalen naturreservat i fjellområdet
- Harasjømyrene, naturreservat i fjellområdet

Se for øvrig bestemmelser og retningslinjer om naturverdier.

9.3 Sone for planoppfølging

Områder med reguleringsplankrav er vist med "R" i plankartet. Se også bestemmelser om plankrav.

10 Bestemmelsesområder

10.1 Parkering sone 1

Bestemmelsesområdet angir sone 1 for krav til parkeringsdekning. Se vedlegg 1.

10.2 Sone for byutvikling rundt sentrum – sone for byutvikling med mulighet for å tillate støyfølsom bebyggelse i rød støysone

Sonene viser sentrum- og sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv der fortetting/omforming er ønskelig som ledd i samordnet areal- og transportplanlegging for økning i andelen reiser som kan gjennomføres til fots, på sykkel og med kollektivtransport. Bestemmelsesområdet angir også sone der det gjennom planavklaring kan tillates støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Se kapittel 1.15 punkt 4) og kap. 1.1.

10.3 Sone Ringsakerfjellet

Bestemmelsesområdet «Ringsakerfjellet» synliggjør området der det er egne regler; sesong for gjennomføring av oppmålingsforretning i fjellet, gebyr for tømming av septik i fjellet mm.

11 Vedlegg

Vedlegg 1 – Parkering

Bestemmelse til plan- og bygningslovens § 11 – 9 nr. 5 – Parkering i Ringsaker kommune, Hedmark

§ 1 Generelle bestemmelser

- 1.1 Bestemmelsen anvendes ved nybygg, hovedombygging, tilbygg eller endret bruk av eksisterende bygninger.
- 1.2 For utforming av permanente parkeringsplasser skal den til enhver tid gjeldende håndbok fra Statens vegvesen om ”Veg- og gateutforming” legges til grunn. Kommunens retningslinjer for gater og veger vil gi ytterligere føringer.
- 1.3 Kommunen vurderer i hvert tilfelle om behovet for parkeringsplasser er tilfredsstillende ivarettatt. Det skal legges vekt på at parkeringskravet dekker bebyggelsens eget behov og ikke belaster omgivelsene. Kommunen kan vedta annet parkeringskrav enn angitt minimumskrav. Ved utbygging av bebyggelse som nevnt i §§ 3,4 og 5 som etter utbygging får et bruksareal over 1000 m² kan det stilles krav om et visst antall ladeplasser og krav til ladeplasse(n)s kapasitet og tilgjengelighet dersom kommunen vurderer ladekapasiteten i området som for liten. P-krav avklares i tidlig fase etter en dokumentasjon fra tiltakshaver, og vedtas endelig i byggesaken. Det kan i særlige tilfeller gis dispensasjon.
- 1.4 Alle arealer regnes etter NS 3940 – bruksareal (BRA).
- 1.5 Ved beregning av antall parkeringsplasser skal sluttantallet alltid rundes oppover til nærmeste hele tall.
- 1.6 Minimumsbestemmelsene i gjeldende byggteknisk forskrift (TEK) skal legges til grunn. Minimum 5 % av parkeringsplassene til ansatte og besøkende bør være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne (minimum 1 plass). Plassene skal være tydelig merket og ligge så nær inngangene som mulig.
- 1.7 Sone 1 omfatter sentrum og sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv slik det er vist med bestemmelsesområde i plankartet til kommuneplanens arealdel. Sone 2 omfatter øvrige deler av kommunen.
- 1.8 Besøksparkering inngår i beregnet parkeringsdekning etter §2.
- 1.9 Krav til biloppstillingsplasser gitt i godkjent/gjeldende reguleringsplan går foran disse bestemmelsene.

§ 2 Bolig- og fritidsbebyggelse

- 2.1 Boenheter i sone 1 skal ha minimum 10 parkeringsplasser pr. 1 000 m². Minimumskravet gjelder boliger i blokk. For boenheter i småhusbebyggelse skal det beregnes parkering som for sone 2.
- 2.2 Boenheter i sone 2 skal ha minimum 0,8 parkeringsplass per boenhet < 70 m² og 1,8 plasser per boenhet ≥ 70 m². For eiendommen med flere enn 4 boenheter i sone 2, kreves det i tillegg 0,2 plasser per boenhet til besøksparkering.
- 2.3 For omsorgsboliger ol. gjelder bestemmelsene i § 5.

§ 3 Kontor og forretninger

- 3.1 Kontor og forretninger skal ha minimum 10 parkeringsplasser pr. 1 000 m².

3.2 I tillegg skal det avsettes nødvendig lasteareal for varetransport.

§ 4 Industri- og lagerbebyggelse

4.1 Industri og lagerbebyggelse skal ha minimum 10 parkeringsplasser pr. 1 000 m².

§ 5 Andre typer bebyggelse

5.1 Institusjoner, omsorgsboliger, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg, kafeer mv. og andre bygningsanlegg, hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser for biler og sykler og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares tidlig i planprosessen etter en dokumentasjon fra tiltakshaver, og vedtas endelig i byggesaken.

§ 6 Sykkelparkering

6.1 Alle boenheter skal ha minst 2 sykkelparkeringsplasser. For blokkbebyggelse skal minst halvparten av sykkelplassene være i rom under tak.

6.2 For forretnings- og kontorbebyggelse bør det være 3 - 4 parkeringsplasser for sykkel opptil 100 m² BRA og 1 plass pr. 100 m² BRA forretningsareal utover 100 m².

6.3 Viktige kollektivknutepunkt/bussholdeplasser, skoler mv. skal ha gode parkeringsmuligheter for sykkel, som f. eks. sykkelhotell, låsbare sykkelskap eller annen trygg sykkelparkering med lademuligheter for sykler knyttet til disse.

§ 7 Reduserte krav ved sambruk

7.1 For sambruk og fellesløsninger kan krav om parkeringsplasser reduseres til 70 %. Det er krav om skilting ved sambruk.

7.2 Ved parkering på fellesareal for flere eiendommer skal vilkår om slik parkering tinglyses som en heftelse på vedkommende eiendom. Heftelsen skal være tinglyst før det kan søkes om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Parkeringsanlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan.

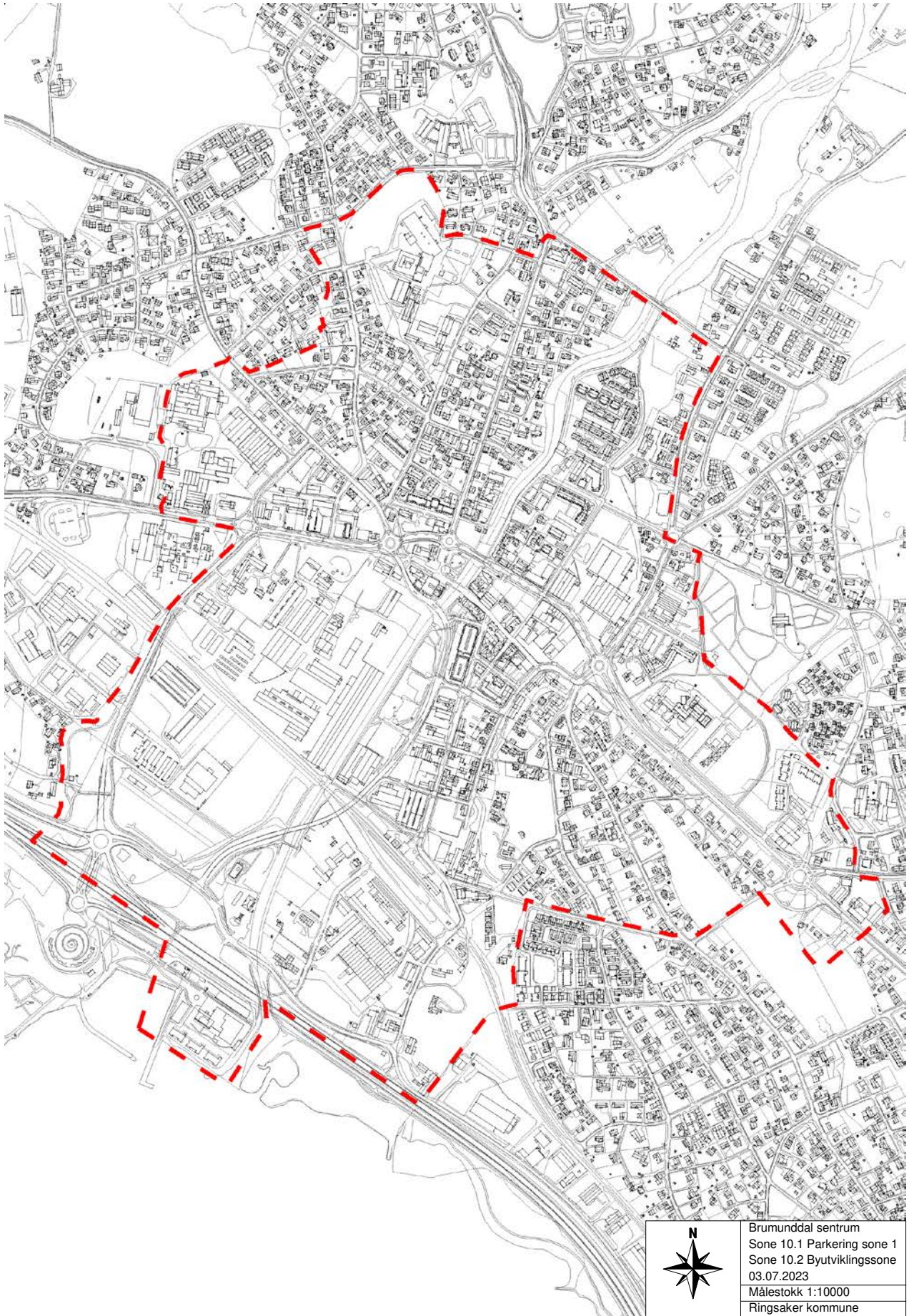
§ 9 Frikjøp av parkeringsplass

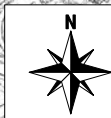
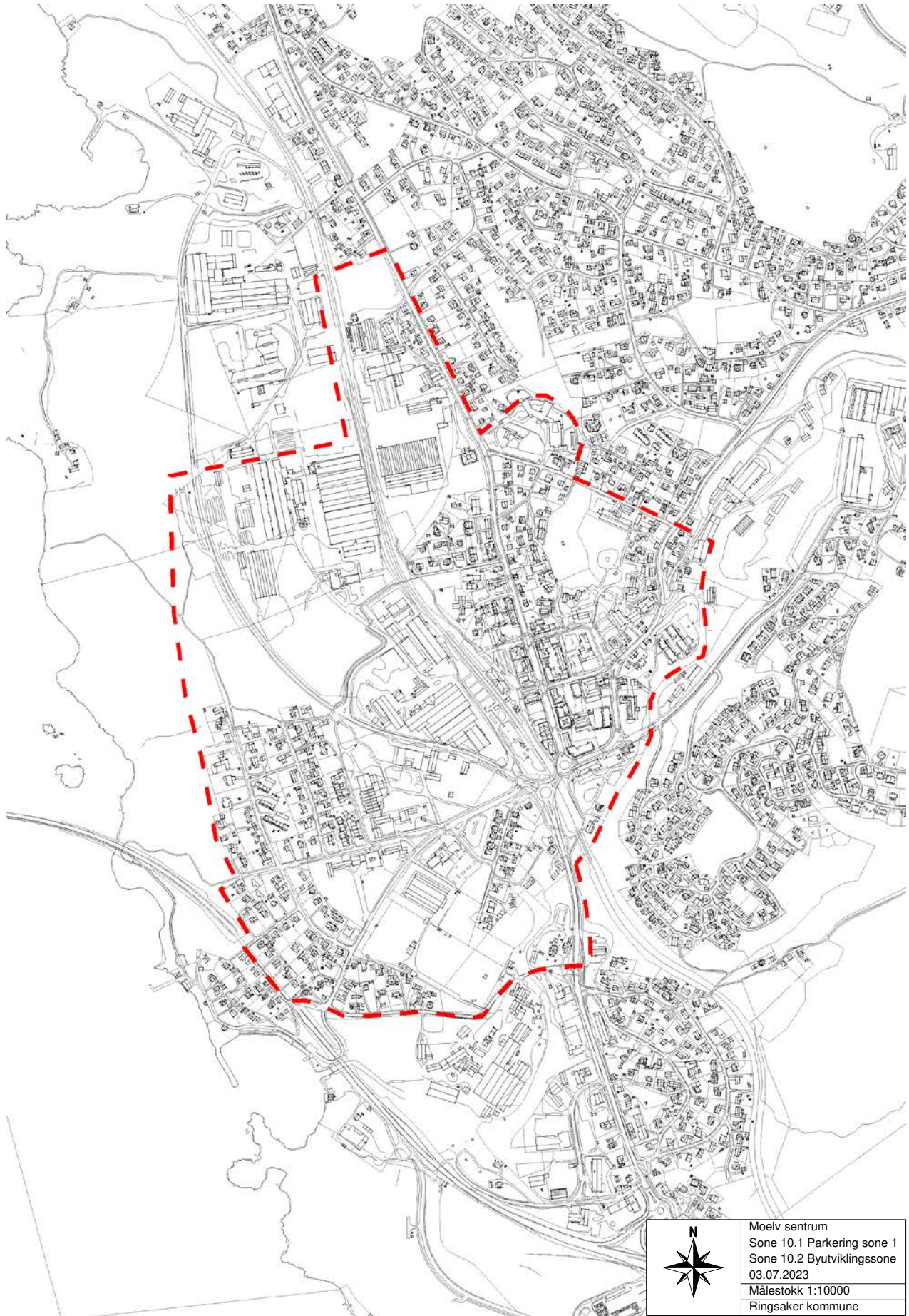
9.1 I stedet for å opparbeide biloppstillingsplasser på egen grunn, fellesarealer mv. kan kommunen samtykke i at det innbetales et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunens parkeringsfond for bygging av parkeringsanlegg.

9.2 Frikjøpsbeløpet fastsettes i kommunens gebyrregulativ

9.3 Det settes som vilkår i byggetillatelsen at fastsatt frikjøpsbeløp skal være innbetalt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for bygningsarealer som berøres av frikjøpet.

9.4 Alternativ til frikjøp. Innenfor sone 1 kan parkeringsdekning bygges i form av parkeringshus/-kjeller som er eller kan være åpent for allmennheten. Slike anlegg kan være i næringsmessig drift med utleie til faste leietakere eller parkeringsavgift. Kommunen avgjør hvilke lokaliteter dette kan gjelde. Kommunen avgjør eventuelt redusert parkeringskrav. Normalt kan parkeringskravet reduseres med inntil 30 %. Denne bestemmelsen gjelder ikke for p-plasser som inngår i § 7.





Moelv sentrum
Sone 10.1 Parkering sone 1
Sone 10.2 Byutviklingssone
03.07.2023
Målestokk 1:10000
Ringsaker kommune

Vedlegg 2 – Skilt og reklame

Bestemmelse til plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5 – Skilt- og reklameinnretninger i Ringsaker kommune.

1. Innen kommunen må skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke bortsett fra skilt som kommer innenfor pkt. 2 i bestemmelsene.
Ved vurderingen av hvorvidt samtykke skal gis, må det tas hensyn til om innretningen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virker sjenerende.
2. Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 søknadspliktige med de unntak som fremgår av byggesaksforskriftens § 4-1c pkt. 3, (ett skilt som er mindre enn 3 m² flatt montert på vegg). Det anbefales at skilt etter § 4-1 også avklares med kommunen.
Etter avtale med kommunen kan mindre skilt og endringer av skilt innenfor godkjent skiltplan unntas fra søknadsplikten. Det samme kan kravet til nabovarsling og ansvarsrett. Skilt er likevel ikke omfattet av bestemmelsene når de, monteres innendørs eller på arenaer, og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjanse for det omkringliggende miljø.
3. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates vanligvis ikke.
4. Skilt av frittstående bokstaver og symboler foretrekkes. Skilt og reklame i form av lyskasser kan godkjennes dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.
5. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter, og plasseres minst 2,5 meter over bakkenivå.
6. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, bør skiltene samles i en egen oppslagstavle. Denne kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs veg eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt.
7. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates bare unntaksvis plassert på møne, takflater eller gesims. Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på stolper eller gjerder.
8. På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger ha et enhetlig preg og fortrinnsvis utføres i tidsriktige materialer.
9. Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen, er ikke tillatt. Løsfotoreklame på offentlig gategrunn kan tillates etter søknad.
10. Frittstående reklameskilt langs offentlig veg kan unntaksvis godkjennes av planutvalget innenfor bestemte tidsrom og i avgrensede områder som er fastsatt sammen med vegmyndighetene.
11. Planer for tidsbegrenset oppsetting av telt, flagg, vimpler m.m. i tilknytning til markedsføring av næringsvirksomhet, offentlige tiltak eller lignende, skal på forhånd være godkjent av kommunen.

Bestemmelsene trer i kraft straks. Fra samme tid oppheves Vedtekt til plan- og bygningsloven § 107, ikrafttreden 08.06.2008.

Vedlegg 3 - Tilknytningsplikt til fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarmeanlegg skal alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² og bygg med oppvarmet bruksareal over 500 m² som gjennomgår en hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanleggene.

Der det foretas feltutbygging hvor det oppføres flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m², vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige. Med feltutbygging menes rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger innenfor et geografisk avgrenset område.

De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.

Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn fjernvarme.

Tidligere vedlegg 4 - Utgår

Forutsetninger for utbyggingsavtaler utgår og erstattes av bestemmelser i kapittel 1.3.

Vedlegg 5 – Retningslinje for regulering av veger og grønne områder i nye boligområder

I reguleringsplaner skal det fastlegges om veger og grønnstruktur er offentlig eller privat. Reguleringsstatusen på slike formål har følger for hvem som faktisk har plikter og rettigheter. Hovedregelen er at veger og grønnstruktur som skal være tilgjengelige for allmennheten – dvs. der hvor bare offentlig myndighet kan begrense bruken – skal være regulert til offentlig formålsområde. (Det vil likevel kunne være unntak fra dette. Annen lovgivning enn plan- og bygningsloven vil kunne gi allmenne rettigheter uten at det er regulert for det. For eksempel vil neppe et flertall av eierne av en felles atkomstveg kunne stenge vegen for besøkende til én av eierne.)

I fordeling av private og offentlige formålsområder bør det unngås at det blir åpenbar forskjellsbehandling av innbyggere både internt i planområdet og i forhold til noenlunde tilsvarende områder andre steder i kommunen.

OFFENTLIG: Følgende formålsområder bør være regulert som offentlige, og normalt eies/ være overtatt av kommunen:

- **Veger** som har samlevegkarakter, eller er en stor atkomstveg. (Etter gjeldende retningslinjer for veg: Samleveg 1, Adkomstveg 2, kanskje også adkomstveg 1). I nye planer bør kommunen påse at slike veger er tilrettelagt for enkelt vintervedlikehold, ved at vegen danner sløyfer eller på annen måte i minst mulig grad er avhengig av snuplasser/ vendehammer.
- **Gang- og sykkelveger** som inngår i et sammenhengende g/s-vegnett
- **Turveger og turvegdrag** som er deler av større drag (f.eks. vist i k-plan), eller i seg selv sikrer viktige drag gjennom områdene for områdets egne innbyggere. Tilrettelegging og drift skal normalt ha et lavt ambisjonsnivå. Mer krevende tilrettelegging og drift/ skjøtsel kan kommunen tillate og evt. medvirke til på oppfordring fra brukerne eller representanter for brukergrupper, slik som velforeninger, idrettslag o.l.
- **Grønnstruktur** som er deler av større drag, eller som sikrer viktige drag i området, skal vurderes for offentlig overtakelse. Grønnstruktur skal fortrinnsvis være allment tilgjengelig. Som for turveger og -drag skal tilrettelegging og skjøtsel i utgangspunktet kun holde et minimumsnivå.

PRIVAT: Følgende formålsområder bør være regulert som private, og normalt eies og vedlikeholdes av beboerne eller annen privat part på vegne av beboerne:

- **Boligfelt/ "stortomter"**. Dette gjelder alle arealer i slike områder, også de som ved utbygging inndeles i interne veger, gangveger, lekeområder osv.
- **"Stikkveger"**, dvs. små, (felles) adkomstveger som ikke inngår i felt, men er vist som veg på plankartet. Disse får normalt heller ikke offentlig vegbelysning.
- **Lengre blindveger/ gardsveger**. På slike veger kan likevel *vegbelysning* inngå som offentlig anlegg etter vurdering.

Tidligere vedlegg 6 – Utgår

Utgår. Ikke hensiktsmessig at kommuneplanen inneholder veiledning om lokalisering av ny bolig- og fritidsbebyggelse utenfor planavklarte byggeområder for bolig. For informasjon, se beskrivelse til rullering av bestemmelsene.

Tidligere vedlegg 7 - Utgå

Fylkesveger - Byggegrenser og avkjørsler - Unødvendig i en digital hverdag med oppdatert informasjon i www.vegkart.no.

Vedlegg 8 – Oversiktstabeller - utbyggingsområder

NB. Tabellene videreføres uendret ved rullering av bestemmelsene i 2022, med sikte å gjennomgang og oppdatering ved kommende revisjon av arealplankartet med oppstart ved årsskiftet 2022/23.

AB	-Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	T	-Offentlig eller privat tjenesteyting
BA	-Bebyggelse og anlegg	*	-Tidligere godkjent
B	-Boligbebyggelse	R	-Reguleringskrav
FB	-Fritidsbebyggelse	LB	-Lavblokker
FO	-Friområder	KS	-Konsentrert småhusbebyggelse
I	-Idrettsanlegg	FS	-Frittliggende småhus
N	-Næringsbebyggelse	ET	-Eneboliger/tomannsbolig

I tabellene for boligbebyggelse er det tatt utgangspunkt i erfaringstall for anslått utbygging, antall enheter og type bebyggelse. Hensikten er å si noe om kapasiteten i planen. Reguleringsplaner vil avklare endelige type bebyggelse og antall enheter. Det er stor kapasitet i planen samlet. Planen omfatter både eksisterende planavklarte tomteområder spredt i kommunen og satsingsområder for boligbygging nær bysentrum og i områder med tilfredsstillende kollektivdekning. Ved vurdering av kapasitet er det viktig å se de sentrale områdene uavhengig av generelt tilbud ellers i kommunen.

Boligbebyggelse	<i>Daa</i>	<i>Type bebyggelse</i>	<i>Antall enheter</i>
Furnes			
B1 Nydalsenga	68	KS	170
B2 Lund Søndre *	114	KS	388
B3 Damhagen *	20	KS	40
B4 Kylstad*	31	FS	12
B5 Røsethagen, Kylstad	27	ET	20
B6 Bergshøgda *	3	FS	3
B7 Kval	70	FS, ET	50
B8 Jessnes	48	FS, ET	45
B9 Lykset, Nydal	7	KS	20
B10 Lefstorget	3	ET	3
<i>Sum boligområder Furnes</i>	<i>391</i>		<i>751</i>
Brumunddal			
B11 Ånnerud, Brumunddal	11	FS, ET	12
B12 Bjørklia, Nybygda *	23	ET	15
B13 Nybygda, Nord *	14	ET	10
B14 Haugen *	47	FS	40
B15 Slåttsveen i Brumunddal *	33	FS	40
B16 Gåskvern S *	10	ET	8
B17 Øverkvernflata *	117	LB, KS, FS	200
B18 Øverkvern, Nord *	172	LB, KS, FS	260
B19 Øverkvern, Vest	4	KS	10
B20 Lille Almerud *	57	KS, ET	90
B21 Nyborg	12	FS, ET	9
B22 Frambakkli*	66	FS, ET	50
B24 Ødegården*	49	LB, KS	40
B26 Verven, Nord*	17	LB, KS, FS	48
B27 Verven, Sør *	31	LB, KS, FS	74
B28 Furubakken, Verven	32	LB, KS, FS	60
B30 Børkevegen *	6	KS, FS	8
B31 Børkelia	18	FS, ET	70
B33 Dalby II *	16	FS, ET	18
B34 Minka Brumunddal *	46	ET	46
B35 Aslasletta, Veldre *	7	ET	6

B36 Slåttsvea, Veldre	29	ET	29
B37 Lundberg, Byflaten *	14	ET	15
B38 Sveumvegen, Brumunddal *	12	KS	20
B39 Gartneritomta	8	KS	20
<i>Sum boligområder Brumunddal</i>	<i>900</i>		<i>1198</i>
Nes			
B40 Stavsjø *	22	KS, ET	16
B41 Stavsjø, Sør *	95	KS, FS, ET	90
B42 Retterstadvegen	5	ET	5
B43 Torsberget *	24	ET	15
B44 Årengen Tingnes*	8	ET	5
B45 Kokshus*	27	FS	38
B46 Jølstad*	12	ET	7
B47 Bjørkelunden, Helgøya*	26	ET	15
<i>Sum boligområder Nes</i>	<i>219</i>		<i>191</i>
Moelv			
B50 Fjølstad, Nedre	36	FS, ET	35
B51 Fjølstad, Øvre *	137	FS, ET	150
B52 Anderkvern *	44	FS, ET	35
B53 Løkkesvea *	192	FS, ET	150
B54 Bruvollhagan *	58	FS, ET	45
B55 Storgata 45 *	10	LB, KS	20
B56 Grua	25	LB, KS	50
B57 Aspelia, Moelv *	33	ET	20
B58 Sanda	17	KS	50
B59 Skarpsno *	8	FS, ET	7
B60 Nordheim *	30	ET	18
B61 Øvre Ring *	9	ET	7
B62 Næroset *	61	ET	36
B63 Revlinghagan, Gaupen *	45	ET	28
B64 Gaupen*	14	ET	10
<i>Sum boligområder Moelv</i>	<i>723</i>		<i>661</i>
Ringsaker nord			
B70 Larsåsvegen, Åsmarka *	51	ET	30
B71 Åsmarka *	15	ET	10
B72 Åsen *	6	ET	5
B73 Brøttum Nord *	34	ET	20
B74 Ulven II, Brøttum *	5	ET	4
B75 Tokstad, Brøttum *	11	FS	10
B76 Ødegårdsjordet, Brøttum	28	KS	30
B77 Avseth, Brøttum *	15	KS, FS	20
B78 Almslia, Brøttum *	50	ET	36
B79 Lismarka *	48	ET	36
B80 Mesnali, Vest *	27	ET	16
B81 Mesnali, Øst *	55	ET	33
B82 Berget, Mesnali *	19	ET	10
B83 Bergseng, Brøttum	13	ET	5
B84 Larsåsen, Åsmarka	26	ET	18
<i>Sum boligområder Ringsaker nord</i>	<i>403</i>		<i>285</i>

Bebyggelse og anlegg	<i>Daa</i>
BA1 Tømmerli, Brumunddal	14
BA2 Hoel gård, Nes *	11
BA3 Mengshol*	33
BA4 Gaupen	16
BA5 Kvitsand, Brøttum *	3
BA6 Tyria massedeponi, Sjusjøen	40
<i>Sum Bebyggelse og anlegg</i>	117

Fritidsbebyggelse	<i>Ant. tomter</i>	<i>Daa</i>
<i>Fjellområdene</i>		
FB1 Hamarsæterhøgda, utvidelse *	70	190
FB2 Grunnåsen, utvidelse *	200	900
FB3 Ljøsheim, utvidelse *	100	460
FB4 Ljøsheim, nytt omr.	100	400
FB5 Lauvlia *	150	650
FB6 Lauvlia, nytt omr.	200	800
FB7 Kroksjølia, fortetting, utvidelse	100	1800
FB8 Heståsmyra	60	174
FB9 Birkerbeinerbakken fortetting, utvidelse.	200	880
FB10 Nybu, fortetting, utvidelse *	300	1880
FB11 Fløyta	25	63
FB12 Natrudstilen 7 *	48	56
FB13 Svarthaugen vest	200	125
FB14 Natrudstilen sør *	300	194
FB15 Svarthaugen	60	135
FB16 Revhibakkmyra	50	1272
<i>Sum fritidsbebyggelse</i>	2163	
<i>Kommunen forøvrig</i>		
FB17 Finsandvika hyttefelt, Brøttum *		51
FB18 Kvitsand, Brøttum *		149
FB19 Kvitsand, Brøttum *		255
FB20 Vinju hytteområde *		56
FB 22 Brattberget*		396
<i>Sum fritidsbebyggelse</i>		957

Forretning	<i>Daa</i>
F1 Arnkvern – Engeløkka, Furnes	217
F2 Nydal	152
F3 Stela, Brumunddal *	38
F4 Rudshøgda *	49
<i>Sum forretning</i>	456

Næringsbebyggelse	<i>Daa</i>
N1 Pellerviken, Brumunddal *	187
N2 Dehli, Brumunddal *	156
N3 Ånnerud, Brumunddal	37
N4 Rudshøgda *	522
N5 Rudshøgda *	420
N6 Moelv *	70
N7 Sanda, Moelv *	109
N8 Strand, Moelv *	11
N10 Smedstadskogen, Moelv *	16
N11 Buvika, Næroset	114
N12 Brøttum, Tømmermyra *	8
N13 Natrudstilen	80
N14 Sjusjøstallen	133
<i>Sum næringsbebyggelse</i>	<i>1863</i>

Andre typer bebyggelse og anlegg	<i>Daa</i>
AB1 Granrudjordet, Brumunddal *	102
AB2 Strand, Brumunddal *	48
AB3 Stela, Brumunddal *	23
<i>Sum andre typer bebyggelse og anlegg</i>	<i>149</i>

Offentlig eller privat tjenesteyting	<i>Daa</i>
T1 Furnes u. skole, Nydal	21
T2 Mørkved skole, Brumunddal *	34
T3 Liavegen, Brumunddal	8
T5 Tingnes, Nes *	11
T6 Bruvollhagan, Moelv *	15
T7 Bruvollhagan, Moelv *	8
T8 Næroset	3
T9 Moelv renseanlegg	2
T10 Vea, Moelv	8
T11 Ringsaker kirke	9
T12 Brøttum *	8
<i>Sum offentlig eller privat tjenesteyting Moelv</i>	<i>113</i>

Idrettsanlegg	<i>Daa</i>
I1 Brøttum	22
I2 Bøverlund *	100
<i>Sum idrettsanlegg</i>	<i>122</i>

Fritid og turistformål	<i>Daa</i>
FT2 Sjusjøtunet Caravan, utvidelse *	19

Nabolagsprofil

Østgårdsvegen 38a - Nabolaget Kongelhol/Storenga - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kongelhol Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.1 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	23 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Mørkved skole (1-7 kl.) 321 elever, 22 klasser	9 min 0.6 km
Fagerlund skole (1-7 kl.) 536 elever, 42 klasser	5 min 2.9 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 32 klasser	5 min 2.6 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	6 min 2.7 km
Hamar katedralskole 1300 elever	15 min 11.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

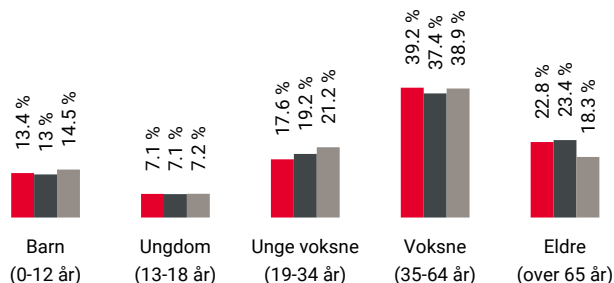
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongelhol/Storenga	1 210	570
Brumunddal	11 056	5 444
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fredheimvegen barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Buttekvern barnehage (0-5 år) 65 barn	17 min 1.3 km
Tunet barnehage (1-5 år) 12 barn	4 min 2.2 km


Dagligvare


Kiwi Mørkvedvegen PostNord	11 min 0.8 km
Coop Extra Brumunddal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 1 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 Gateparkering
Lett 92/100


 Støynivået
Lite støynivå 89/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

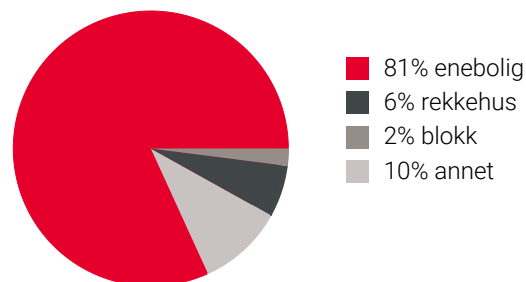
 Mørkved skole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

 Nerkvernstranda 25 min 
Ballspill, sandvolleyball 2 km


 Treningskompaniet Brumundal 12 min 



 Fønix Treningssenter 24 min 

Boligmasse

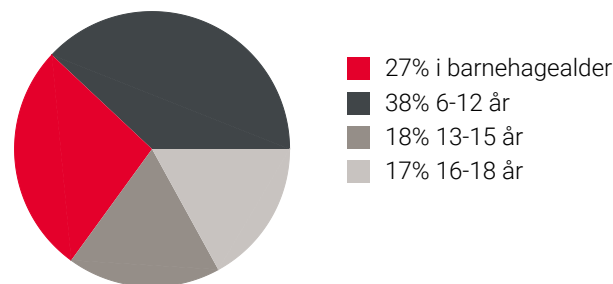


Varer/Tjenester

 Mølla 22 min 

 Apotek 1 Brumunddal 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

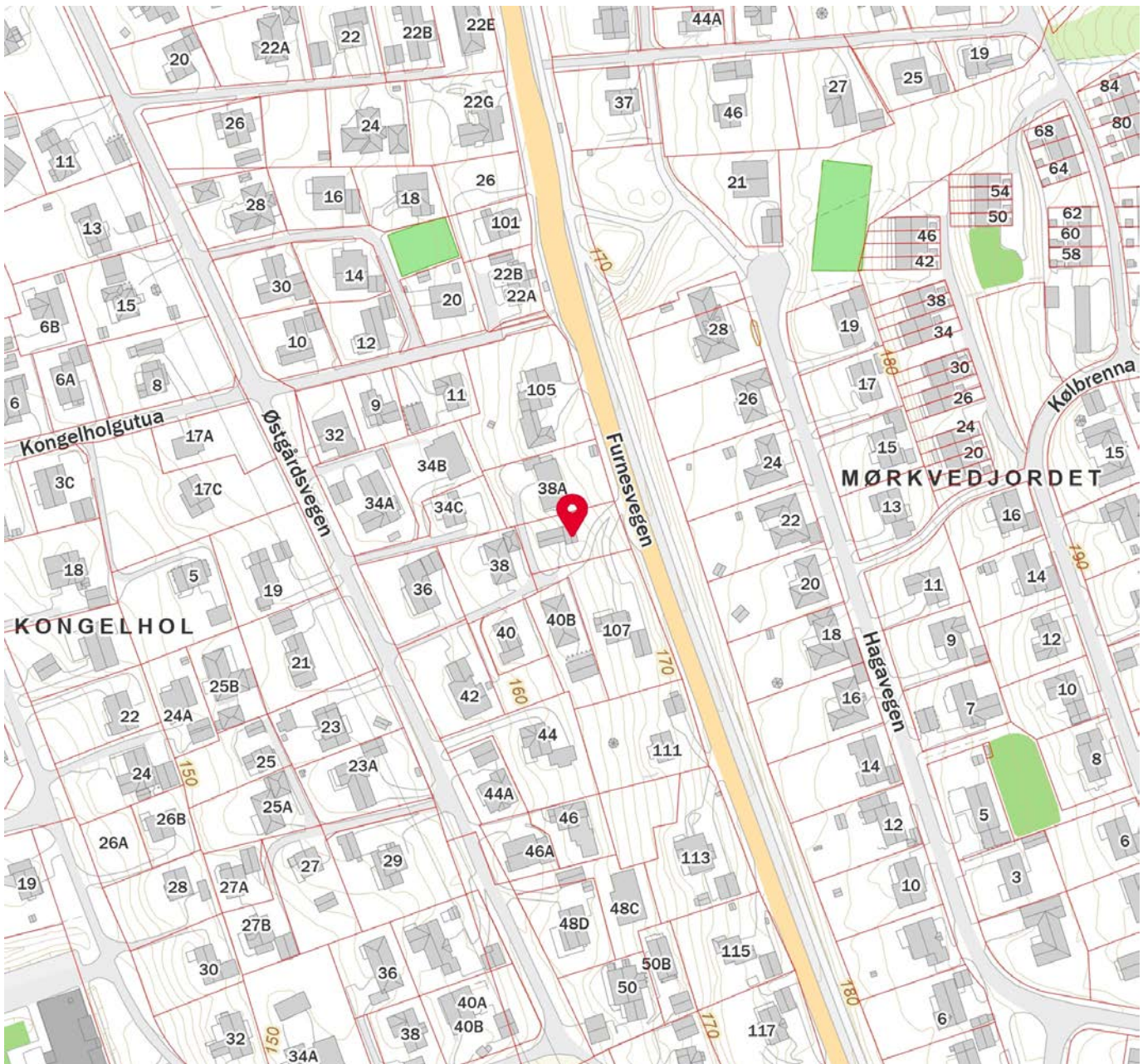
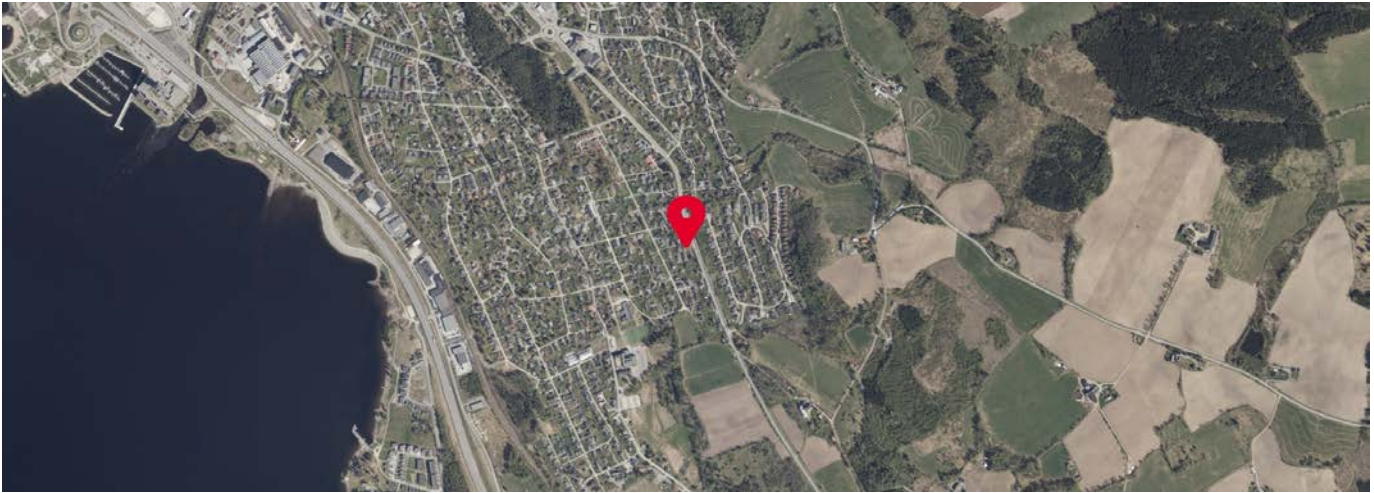


0% 44%

 Kongelhol/Storenga
 Brumunddal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Østgårdsvegen
2388 BRUMUNDDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre