

KAPITTEL 1

INNLEDNING : HVORFOR BYGNINGSVERN ?

Bakgrunn og behov

Da Gjøvik fikk sin første byplan for om lag 140 år siden, fantes det nesten ingen bebyggelse på stedet. Etterhvert ble de planlagte kvartalene fylt opp med bygninger. Behovet for ytterligere bygningsareal i sentrum har til tider vært stort, med den følge at de første husene ofte er blitt revet, og erstattet med nye og større. Særlig skjedde dette i stort omfang de tre første tiårene etter siste krig.

Videre har mye bebyggelse forsvunnet i branner. Gjøvik har ikke opplevd noen omfattende bybrann, men svært mange bygårder er enkeltvis blitt ødelagt, og erstattet med ny og gjerne større bebyggelse. Dessuten har mange av de eldre bygningene som fortsatt står, fått endret sitt utseende drastisk gjennom moderniseringer, slik at deres opprinnelige, historiske preg er borte. Alt i alt er det derfor nokså få av de eldste husene igjen i byen, og lite av eldre bygningsmiljøer med helhetlig preg.

De nye bygningene som er oppført etter riving eller brann har som regel fått mulighet for større volumer og flere etasjer enn dem de erstattet, og blitt utformet med bakgrunn i sin egen tids stiloppfatning. Særlig fra funksjonalismens gjennombrudd i 30-åra og fram til slutten av 70-åra ble ikke estetisk tilpasning til den bestående bygningsmassen sett på som noe mål. Det er også en del bygninger som er blitt borte uten at det er oppført ny bebyggelse på tomtene. Slike tomter blir gjerne utnyttet til bilparkering. Hovedinntrykket av Gjøvik er et bysentrum der den historiske sammenhengen er svak og spredt, og hvor bybildet i det hele tatt mangler helhet.

I Gjøvik kommunes politiske organer har det lenge vært enighet om at dette ikke er en ønskelig tilstand. En ønsker å utvikle et bedre bymiljø, som bl.a. innebærer et mer samlet grep på spørsmålet om hva som bør kunne rives og endres, og om hvordan ny bebyggelse bør utformes for å være i harmoni med den eldre. Det er med andre ord behov for og ønske om en plan for bygningsvern og byforming. Kulturvernmyndighetene i fylkeskommunen (dvs. Fylkeskonservatoren) har også lenge hatt det samme synet.

Den opprinnelige byplanen for Gjøvik var mangelfull som reguleringsplan, og ga ingen rammer hverken for utnyttingsgrad, byggehøyder, formål eller bebyggelsens utforming. Etterhvert som behovet har oppstått, er det derfor blitt godkjent reguleringsplaner for begrensete deler av sentrum. Disse har som regel hatt som mål å gi nødvendige avklaringer for bestemte byggprosjekter i en gitt situasjon. Det har derfor ikke vært sett på som hensiktsmessig å behandle store områder av gangen. De fleste av disse planene er blitt foreldet med årene, men har fortsatt en viss rettsvirkning. Det er derfor behov for en sanering av gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor det gamle byområdet.

Målsetting

Målet med planen er at den først og fremst skal være en verneplan for sentrum. Selv om det, som nevnt i avsnittet foran, er behov for en komplett sentrumsplan med detaljerte bestemmelser for videre byforming, ville en mer fullstendig plan bli så omfattende at den i så fall måtte skyves vesentlig lenger ut i tid.

Siden de fleste verneobjektene er bygninger som står i nær sammenheng med annen bebyggelse, er det likevel naturlig at planen antyder visse tanker om byforming og sentrumsutvikling. Bygninger som forandres eller nye som reises fra grunnen av, bør ta nødvendig hensyn til verneverdige "naboer".

En slik forming og utvikling må foregå innen rammer som er i tråd med planen, og i tråd med de tanker om sentrumsutvikling og byforming som det ellers er flertall for i dag. Derfor har planen også som mål å bestemme områder i sentrum der det er behov for å erstatte gamle reguleringsplaner med nye eller oppdaterte, før utbygging kan foregå, dvs. å bestemme **plaukrav**. Det er videre et mål at det for visse områder kan godkjennes bygge- og anleggstiltak med **direkte hjemmel** i verneplanen og dens bestemmelser, og at man dermed slipper en ekstra planprosess.

Det en mer detaljert ønsker å oppnå med hensyn til bygningsvern, er for det første å få pekt ut de bygninger som ikke under noen omstendighet bør rives. Dernest angir planen andre verneverdige bygninger som under visse forutsetninger bør kunne tillates revet, men som skal behandles etter antikvariske prinsipper så lenge de står. Mer om dette i avsnittet "Utvalg", side 6. Planen skal dessuten gi rammer for hvordan de verneverdige bygningene skal skjøttes, bl.a. rammer for hva som eventuelt kan tillates av endringer. Endelig skal den medvirke til at verneverdige miljøer får en heldig helhetlig utvikling.

Planområdet

Grensen for planområdet følger i store trekk grensen for den første byplanen i Gjøvik, som ble stadfestet i 1861, og som også dannet den administrative grense for den nye kjøpstaden ved Mjøsa. Planen var en typisk byregulering med kvartaler og gater. Utenfor dette området fikk utbyggingen en annen og mer åpen karakter. Det er derfor naturlig å la verneplanen holde seg innenfor rammen av den første byplanen.

Bebyggelsen på Gjøvikjordet sør for Hunnselva har mer åpen karakter, men det er likevel valgt å la den inngå i kommunedelplanen, da den opprinnelige byplanen omfattet dette området. Noe av bebyggelsen under Hovde er også innlemmet i planen. Dette fordi området består av en del gamle villaer, og dessuten har en beliggenhet som gjør det til en del av sentrum.

Om planarbeidet

Forarbeidet til en verneplan startet alt på begynnelsen av 1980-tallet med en rapport om verneverdig bebyggelse på Gjøvik, utarbeidet av Fylkeskonservatoren. Med kapasitetsmangel på plansiden i kommunen kunne imidlertid arbeidet ikke fortsette. Det kom ny fart i det først i 1987, da en planlegger ble engasjert på heltid for å arbeide med en samlet reguleringsplan for sentrum. Et planforslag ble lagt ut til en foreløpig høring i 1989. Nå var imidlertid konjunktorene endret, byggeaktiviteten ble sterkt redusert og kommunen måtte gå til innskrenkninger. De den gang forestående olympiske leker medførte også andre prioriteringer innenfor plansektoren, og forslaget til sentrumsplan ble ikke slutført. Etter dette har igjen kapasitet vært en begrensende faktor for en rask framdrift.

Arbeidet bak den planen som nå endelig foreligger, er for en stor del utført av arealplanavdelingen i teknisk etat, supplert med fagfolkene i bygningshistorikk fra

3

kulturetatens avdeling Gjøvik Byhistoriske Samlinger (tidl. Eiktunet). Det er gitt assistanse fra kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune (tidl. Fylkeskonservatoren). Sivilarkitekt mnal Pål Berntzen har vært engasjert i deler av arbeidet, og ytt verdifull hjelp.

KAPITTEL 2

VERNEKRITERIER , UTVALG : HVA SKAL VERNES ?

Verneverdighet / verneverdi

Å *verne* en bygning betyr at byggverket beskyttes mot riving eller mot endringer som forringer dens antikvariske verdi. Å *bevare* et byggverk betyr mer presist, og med lovverkets ordbruk, at en ikke kan rive eller fjerne det.

Hva *antikvarisk verdi* består i, vil til en viss grad være et spørsmål om skjønn. Når bygninger skal pekes ut som verdige for vern, ønsker en likevel at skjønnnet er basert på mer enn tilfeldig "synsing". I planarbeidet har kommunen lagt til grunn en del kriterier for bygningsvern som er utviklet gjennom mange år, og brukt bl.a. av Riksantikvaren. På de neste sidene er det gjengitt en sammenfatning av kriteriene, hentet fra et informasjonshefte fra Riksantikvaren. Når det gjelder hvilken vekt det er lagt på de forskjellige kriteriene, vises det til det påfølgende avsnittet "Utvalg".

Verneverdi - sammenfatning

Nedenfor er oppsummert en del generelle forholdsregler samt delverdiene i stikkordsform. Listen er tenkt som hjelpemiddel ved vurderingen av verneverdi. Den kan fungere som huskeliste for å sikre at hvert enkelt kulturminne eller miljø blir vurdert i forhold til alle delverdiene og deres viktigste aspekter.

- | | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forholdsregler | <p>I Både det samlede kulturminnemiljøet og enkeltobjektene bør vurderes.</p> <p>II Sammenligning bør skje innenfor samme kulturminnekategori, tilsvarende bør miljøer sammenlignes med andre miljøer av samme type.</p> <p>III Sammenligning bør skje innenfor et definert geografisk område lokalt, regionalt, nasjonalt eller eventuelt internasjonalt.</p> <p>IV Den vekt som skal tillegges den enkelte delverdien i vurderingen av den totale verneverdien vil skifte fra kulturminnetype til kulturminnetype.</p> |
| Delverdier | <p>1) Identitetsverdi
Kulturminnemiljøet eller enkeltobjektet som identitets-skapende element i omgivelsene for :
- lokalbefolkningen
- et sosialt skikt
- en etnisk gruppe, en religiøs gruppe etc.</p> <p>2) Symbolverdi
Kulturminnemiljøet eller enkeltobjektet som symbol på :
- et lokalmiljø
- en betydningsfull hendelse etc.</p> |

3) Historisk kildeverdi

Kulturminnemiljøer og enkeltobjekter som kilder til kunnskap om fortiden.

- a) Kulturminnene som kilde til kunnskap om :
 - bo- og leveforhold
 - sosiale forhold
 - arbeidsliv
 - næringsstruktur
- b) Kulturminnene som kilde til kunnskap om :
 - tekniske muligheter og begrensninger innenfor en periode
 - byggeskikk / arkitekturhistorie
 - stil og smaksnormer
- c) Har kulturminner en spesiell plass i historien ved å være det første eller et tidlig eksempel og dermed normgivende for :
 - en ny funksjonstype
 - en ny konstruksjonstype
 - en ny teknologi
 - en ny stilart ?
- d) Er kulturminnet nært knyttet til f.eks. :
 - viktige begivenheter
 - viktige personer ?

4) Alder

- a) Høy alder generelt
 - Kulturminner oppført før 1750 er bevaringsverdige; godt bevart, eller med betydelige rester i behold, er de også fredningsverdige.
 - Kulturminner oppført i perioden 1750-1850, bevart omtrent uforandret, er bevaringsverdige; mange vil være fredningsverdige.
- b) Høy alder innenfor en bestemt type kulturminner.
- c) Høy alder innenfor et avgrenset geografisk område.

5) Autentisitet

Kulturminnemiljøets eller enkeltobjektets grad av opprinnelighet eller ekthet i forhold til en definert periode.

- Dersom kulturminner er endret, belyser kulturminner endrede krav til funksjon og nye stilidealer på en interessant måte ? Dersom kulturminnet har større, nyere materialutskiftninger eller ombygninger, vil dette redusere objektets verneverdi i betydelig grad.

6) Representativitet - sjeldenhet

Kulturminnemiljøet eller enkeltobjektets forekomsthypighet innenfor en type eller et definert område.

Kulturminnene har spesielt høy verdi dersom :

- de har vært vanlige, men er i ferd med å bli sjeldne
- de er sjeldne, men var vanlige tidligere
- de har vært og er sjeldne.

7) Variasjon - homogenitet

Karakteriserer områder med mange kulturminner og den graden av variasjon de representerer. Området som helhet får økt verdi dersom kulturminnetettheten er stor. Dessuten blir det særlig verdifullt dersom kulturminnene viser :

- stor variasjon i typer
- stor variasjon i tid
- stor grad av ensartethet i typer
- stor grad av ensartethet i tid.

Det homogene miljøet vil være spesielt sårbart overfor alle typer inngrep.

8) Miljøverdi

Det enkelte kulturminnets grad av umistelighet i miljøet

- ved at kulturminner er spesielt synlig plassert
- ved at kulturminner befinner seg i en sammenheng som ikke bør brytes opp.

9) Pedagogisk verdi

Kulturminnemiljøer og enkeltobjekters evne til å illustrere fortiden spesielt tydelig. Vurdér også mulighetene for aktivisering av eventuelt pedagogisk potensiale.

10) Skjønnhetsverdi, kunstnerisk verdi

Kulturminnemiljøenes og enkeltobjektene verdi

- som umiddelbart vakre i seg selv og / eller i sammenheng med omgivelsene
- som estetisk tilfredsstillende etter sin tids estetiske idealer
- som kunstverk der det er overensstemmelse mellom de kunstneriske intensjonene og resultatet
- som håndverk der den håndverksmessige utførelsen også har estetiske kvaliteter.

Utvalg

Vurderingen av bygningenes verneverdi er for det meste gjort av planavdelingen i teknisk etat i samråd med kulturetatens avdeling Gjøvik Historiske Samlinger. Det er også samarbeidet med kulturvermmyndighetene i Oppland fylkeskommune om vurderingen. Skjønnnet tar bare for seg bygninger fram til nyere tid. "Nyere tid" vil her si til midten av 60-åra. Mangel på historisk distanse gjør det vanskelig å bedømme verneverdi for nyere bygninger og miljøer enn dette.

En mer utførlig begrunnelse for vern av det enkelte bygningsobjekt er gitt i et eget vedlegg til planen, kalt "verneliste". Kort kan en si at det er tatt sikte på at det blir bevart et utvalg av bygninger og bygningsmiljøer som til sammen viser et tverrsnitt av byens bygningsmessige, sosiale og kulturelle historie, der alle epoker opp mot nyere tid er med. Det er også tatt hensyn til om bygninger og strøk betyr mye for lokal identitet, altså om de er en del av Gjøviks "sjel".

Eldre bygninger som er lite endret (og dermed har stor grad av *autentisitet*), er som regel sett på som bevaringsverdige, og gitt verneklasse 2.

Selv om mange kriterier peker mot vern av en bestemt bygning, er det i planarbeidet vurdert om følger av et vernevedtak kan være negative, og kanskje i så stor grad at bygningen ikke bør vernes. Det kan for eksempel tenkes at huset er i en så dårlig forfatning at bevaring og istandsetting blir spesielt kostbart, eller at bevaring vil hindre muligheten for å få reist nye bygninger som ellers vil være et pluss for bymiljøet.

Historisk oversikt

Bakgrunnen for et tverrsnitt som nevnt i avsnittet foran, er den historiske utviklingen i byen, slik den gjenspeiler seg i byggverk. Nedenfor følger en kort oversikt, der eksisterende bygninger er brukt som eksempler :

- På begynnelsen av 1800-tallet var Gjøvik et rent landbruksmiljø. Viktige gårder var Hunn, Nedre og Øvre Gjøvik. På Hunn lå en annekskirke. Noen få hus bevart, bla. Skybergstua og Nymoen (Fremstadkiosken).
- Industrialiseringen begynner. Glassverk 1807, Mustad 1834, Holmen Brænderi 1854. Trafikk og transport gjennom landet øker. Jernbanen Christiania - Eidsvold åpner i 1854, og medfører sterkt økende skipstrafikk på Mjøsa. Viktige veier møttes på Gjøvik. "Chausseen" til Odnos bygges. Få bygninger bevart; bl.a. Nedre Gjøvik, Kauffeldtgården, Holmen brenneri og Mohngården. Byggestilen er enkel, preget av empire.
- Gjøvik får bystatus 1861. Byens gate- og kvartalsstruktur blir fastlagt gjennom den første byplanen. En "landsby" utvikler seg med toetasjes bygninger mot gate og andre hus bak, rundt et indre gårdsrom. Det er dyrehold i de fleste gårdene. Tomtene parselleres ut av grunnen til Hunn gård. Flere bygninger og anlegg bevart; bl.a. Holmgården, Gjøvik hotell, Samlagsgården og Apotekergården i nedre del av byen, noen gårder lengre opp i Storgata som Bodding- og Pettersen-Moegårdene, og flere gårder rundt Gamletorvet. Stilpreget er ikke endret, men det bygges endel hus med mursteinsforblending.
- Byveksten skyter fart på 1880-tallet, med nye industrietableringer og voksende befolkning. Viktige, bevarte trebygninger som Gjøvik kirke og Arbeidersamfunnet reises. Bygging av de typiske bygårdene fortsetter, ofte med butikklokaler mot gaten, og uthus og verksteder i bakgården. Bevarte anlegg er bl.a. Hammersenggården og Kvisgaardsgården. Det utvikler seg et kultur- og aktivitetssentrum rundt Gamletorvet med Arbeidersamfunnet, torvhandel, bedehus og kombinerte bolig-, losji- og spisesteder som f.eks. Kampen. Sveitserstilen med den typiske ornamentering blir dominerende. Reisverkskonstruksjon overtar for laft.
- Veksten fortsetter på 90-tallet, og trehusbebyggelsen blir supplert med staselige murbygninger som Quammegården, Gjøvik Sparebank, Grand Hotel og "Cementgården". Stilpreget er "historisme" og sveitserstil. Eldre bygninger blir forskjønnet med tårn og karnapper. Landsbypreget forsvinner, og Gjøvik blir en "ordentlig" by.
- Vekstbølgen toppe seg med jernbaneåpningen i 1902 og bygging av Gjøvik skole samme år. Stasjonsbygningene er dels bygd i dragestil, dels i et formspråk på overgangen mellom historisme, sveitser- og jugendstil. Det samme er Sandsgården, planlagt og reist av Alf Mjøen. Villabyggingen er kommet i gang,

med f.eks. Belvedere og Skattumsvillaen under Hovde, og etterhvert "Villabyen" på Gjøvikjordet.

- En viktig bygård fra neste tiår er Vingården, Gjøviks best bevarte jugendstilbygning. Villabyggingen fortsetter, stilpreget er jugend og nybarokk.
- 1920-årene er en nedgangstid, men enkelte større bygninger reises, f.eks. Gjøvik Bedehus. Bygningen er i tidens stil; nyklassisisme. Kommunen engasjerer seg i en begynnende sosial boligbygging, bl.a. med egne-hjem-prosjekt på Gjøvikjordet. Byutvidelse. Byggestilen er klassisk preget.
- "Ødegaardisme" på overgangen til 30-årene med samarbeid myndigheter - næringsliv for å få hjulene i gang. Stilpreget er funksjonalisme eller "funkis". Lite er bevart. Typiske bygninger er Vardal Sparebank og O. H. Korshavn. Mange villaer i funkisstil bygges.
- Etter krigen og utover i 50-årene : Ny utvikling. Gjøvik boligbyggelag ble stiftet. Boligbygging i nye områder, men også i Gjøvik sentrum. Mange boligblokker med 3 og 4 etasjer ble oppført. Godt bevarte boligblokker er Trondhjemsvn. 17 og Skolegata 7. Større bygninger med kontor- og produksjonslokaler ble reist. "Funkisen" fra 30-årene ble nå videreført med et preg som skulle passe mer til hjemlige forhold, både mht. dimensjonering, utforming og materialbruk. Viktige, bevarte bygninger fra perioden er bl.a. Strandhotellet og Handelsbygningen, og den noe senere Trygdekassen.
- De siste ca. 30 år er ikke tema her, men av nasjonale og internasjonale arkitektur-trender som også har gjort seg gjeldende på Gjøvik, kan nevnes *sen-funksjonalisme* og *postmodernisme*. Interessen for bygningsbevaring har først vokst fram for alvor de siste tre tiår.

KAPITTEL 3

PLANTYPE OG SAKSGANG : HVORDAN VIRKER PLANEN ?

Plantype / lovgrunnlag

Det er forutsatt at verneplanen skal være et rettskraftig grunnlag for bl.a. behandling av søknader om tillatelse til tiltak. Planen må derfor være forankret i lovverket.

Plan- og bygningsloven (PBL) nevner flere typer planer, blant andre reguleringsplan og kommuneplan. Den typen som brukes for verneplanen er en kommune-delplan med hjemmel i lovens kapittel om kommuneplanlegging (PBL § 20-1), med plankart og utfyllende bestemmelser etter § 20-4. Behandling av planen fra utkast til endelig godkjenning skjer i samsvar med PBL § 20-5. Dette innebærer bl.a. at kommunestyret er det organ som til slutt vedtar planen.

Kulturminneloven har bl.a. som formål å sørge for bevaring av faste kulturminner som f.eks. bygninger. Virkemiddelet i denne loven er fredning, som er den sterkeste lovbeskyttelse et kulturminne kan få. Vanligvis skal kulturminnet da være av høy verdi i nasjonal sammenheng. Vedtak om fredning gjøres av Riksantikvaren. I Gjøvik er Kauffeldtgården fredet, mens bygningene, tunet og parken på Gjøvik gård pr. august 1997 er under behandling hos de ansvarlige myndigheter for en eventuell fredning. Det samme gjelder bygningene på Gjøvik stasjon. Fredning omfatter som regel både bygningenes ytre og indre, mens vern etter PBL bare gjelder eksteriøret.

Planens oppbygning og innhold

Planmaterialet består av 4 hovedelementer :

- Skriftlig del (kapittel 1 - 3)
- Plankart 1, "Vern - plankrav"
- Utfyllende bestemmelser til plankart 1 (kapittel 4)
- Plankart 2, "Ideplan"

Skriftlig del:

Den skriftlige delen gjør rede for planens bakgrunn, målsetting og virkemåte. Denne delen er ikke rettslig bindende, men vil kunne gi støtte hvis det oppstår tvil om hvordan plankart eller bestemmelser skal tolkes.

Plankart 1, "Vern - plankrav"

Plankart 1 viser i hovedsak enkeltbygningers verneverdighet samt de krav som stilles til plangrunnlag når kommunen skal behandle søknader om tiltak (nybygg, tilbygg, ombygginger osv.). Plankart 1 har rettsvirkninger i henhold til plan- og bygningslovens § 20-6. Nærmere bestemt viser plankartet :

Bygningers verneverdighet, inndelt i 3 grader :

- Den øverste og strengeste graden vil gjelde hus og anlegg som enten er fredet eller vurderes som fredningsverdige, med vernegrad 1.
- Neste nivå vil omfatte bygninger med vernegrad 2. Disse er, eller vil eventuelt bli, regulert til "spesialområde bevaring" gjennom plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan dermed ikke tillates revet. Disse bygningenes ytre må skjottes på en antikvarisk forsvarlig måte. Det vil blant annet si at der hvor vanlig vedlikehold ikke strekker til, må reparasjoner utføres slik at det ferdige resultatet blir mest mulig likt originalen. Og

dersom en ønsker å gjøre forandringer på utseendet i form av nye vinduer, påbygg osv., må tegningene godkjennes av antikvarisk myndighet.

- Samme slags skjøtsel forutsettes også for det siste nivået, **vernegrad 3**. Disse bygningene er verneverdige, men likevel ikke mer verdifulle utfra en helhetsvurdering enn at riving vil kunne godtas på visse vilkår - f.eks. ved at det kreves gjenoppført en bygning som passer i forhold til bygningen den erstatter og til omgivelsene ellers, eller at det på annen måte gjøres fysiske tiltak som kan minske det tapet av miljøkvalitet som fjerning av bygningen medfører.

Soner med forskjellig krav til plangrunnlag for behandling av byggesøknader :

- **Sone I** omfatter områder der gjeldende reguleringsplan er nokså ny, og hvor bygningsvern er tatt hensyn til på en tilfredsstillende måte. *Omregulering er her ikke nødvendig* for å ivareta vern eller utbygging.
- **Sone II** omfatter en del av de arealer i planområdet hvor reguleringsplanene er mangelfulle eller uheldige, både i forhold til bygningsvern og utbygging. For alle nye byggetiltak av større omfang må det i denne sonen *først godkjennes en ny reguleringsplan* før byggetillatelse kan gis. Reguleringsplanen vil som regel måtte omfatte minst det kvartalet tomte ligger i. De eldre reguleringsplaner i sone II som med dette mister rettsvirkning, er listet opp i eget vedlegg.
- **Sone III - VIII** er områder med helhetlig karakter, der miljøet i seg selv er verneverdig, og hvor det er et stort innslag av vernede enkeltbygninger. *Planen og de forholdsvis detaljerte bestemmelsene gir her direkte hjemmel* for godkjenning av arbeid og tiltak som krever tillatelse. Det er dermed ikke nødvendig med ny reguleringsplan for tiltak som er i tråd med planen. Reguleringsplaner som helt eller delvis ligger innenfor sone III - VIII, og dermed blir gjort uaktuelle av verneplanen, er listet opp i eget vedlegg.

Forøvrig innebærer bestemmelsene for sone III og IV en viss oppmykning i forhold til "Parkeringsnormen", dvs. kommunens gjeldende vedtekter til PBL § 69.

Utfyllende bestemmelser.

De utfyllende bestemmelsene presiserer og utdyper innholdet i plankart 1, og omsetter målsettingene bak planarbeidet til et operativt verktøy ved behandling av byggesøknader o.l. Bestemmelsene har rettsvirkning etter PBL § 20-6.

Hovedpunktene er :

1. Generelt
 - Målsetting
 - Definisjoner
2. Felles bestemmelser for alle soner
 - Verneverdig bebyggelse
 - Ny bebyggelse
3. Spesielle bestemmelser for de enkelte soner
 - Sone I, områder med gjeldende reguleringsplan
 - Sone II, områder med plankrav
 - Sone III, området Bakken
 - Sone IV, området Hovde
 - Sone V, området Gamletorvet

- Sone VI, området Storgatas nedre del
- Sone VII, området Gjøvik kirke
- Sone VIII, området Gjøvikjordet

De utfyllende bestemmelsene står i kapittel 4.

Plankart 2, "Idéplan"

Idéplanen viser stort sett status når det gjelder arealbruken i sentrum, men peker også på en del idéer til estetisk forbedring av byens gate- og plassrom ut fra tanken om "forandring gjennom mange små skritt". Den illustrerer bl.a. en mulig utvikling av bygningsmassen, der en tar hensyn til verneaspektet såvel som helheten i bybildet. Den viser også - til dels på skjematisk måte - enkelte endringer i forholdet mellom fortaus- og gatearealer til fordel for fotgjengerne. Plankartet peker videre på behovet for å utvikle bestemte ledd i fotgjenger-systemet, slik at sentrum kan henge bedre sammen med de nære omgivelsene, og dermed utnytte et potensiale for trivsel og aktivitet.

Idéplanen er utarbeidet med grunnlag i skjønn og erfaring - ikke i en omfattende stedsanalyse. Derfor har den kun en veiledende funksjon, og er ment å virke som en samling momenter til de vurderinger omkring byforming og sentrumsutvikling som bør ligge bak alle fremtidige bygge- og anleggsprosjekter i byen - offentlige som private.

Virkninger / konsekvenser av verneplanen

Enkelte virkninger av planen er nevnt foran. Det kan derfor forekomme noen gjentakelser i teksten nedenfor.

Plankart 1 og de utfyllende bestemmelsene har direkte rettsvirkning etter PBL § 20-6, dvs. at kommuneplaner (som denne) skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging. Tiltak som nevnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 - dvs. det alt vesentlige av bygge- og anleggstiltak samt deling av eiendom - må ikke være i strid med arealbruk og bestemmelser som er fastlagt i endelig plan. Dette betyr at nybygg, tilbygg, fasadeendringer eller også tomtedelingen som ikke er i tråd med planens bestemmelser om bygningsvern og / eller plankrav, ikke kan godkjennes.

Det samme gjelder for riving, som etter PBL § 93 er tiltak som krever tillatelse. Når en bygning er gitt vernegrad 1 eller 2, vil riving av den altså ikke kunne godkjennes.

Imidlertid gir en kommuneplan ikke like sterk lovhjemmel for bevaring som en reguleringsplan. Det kan derfor bli aktuelt i noen tilfeller å følge opp verneplanen med en regulering til spesialområde for bevaring etter PBL § 25.6. Dette vil f.eks. kunne gjelde dersom eieren av en bygning ikke vil godta et rivingsforbud som er lagt ned med begrunnelse i verneplanen.

Eldre reguleringsplaner mister sin rettsvirkning i størstedelen av planområdet. Bare i sone I har de tidligere vedtatte planer full gyldighet. I sone II gjelder verneplanen foran tidligere vedtatte planer. I denne sonen er det krav om ny reguleringsplan før nye byggetiltak kan godkjennes. Det vil imidlertid etter bestemmelsene være hjemmel for å godkjenne små byggetiltak direkte, eller gjenoppbygging f.eks. etter brann .

I sonene III-VIII settes også tidligere vedtatte planer ut av kraft, men erstattes med verneplanens bestemmelser, som her får direkte rettsvirkning. Ny reguleringsplan er dermed ingen betingelse for godkjenning av tiltak innenfor disse sonene.

Når eldre reguleringsplaner settes ut av kraft ved at det vedtas ny plan, er de likevel ikke formelt opphevet. Dette kan virke inkonsekvent, men henger bl.a. sammen med prinsippet om rettssikkerhet gjennom klagebehandling. Vedtak av kommuneplan (som denne planen) kan ikke påklages. Det kan derimot vedtak om ny reguleringsplan, eller vedtak om oppheving av gjeldende reguleringsplan.

Det vil også være slik at et eventuelt bortfall av kommuneplanen automatisk vil føre til at den eldre reguleringsplanen igjen blir rettskraftig. Uansett er det kommunens hensikt å følge opp verneplanen med en formell oppheving av de eldre, virkningsløse planene, men dette krever bl.a. en omfattende varslingsprosess i henhold til PBL § 28-1.

Økonomiske konsekvenser av vedtak om bygningsvern er ofte et diskusjonstema. Eiere av verne- eller fredningsobjekter mener ofte at de urettmessig blir fratatt råderett og utviklingsmulighet på deres eiendom, og at det må gis økonomisk kompensasjon for dette. Enkelte hevder også at de i forbindelse med vernet blir påført ekstraavgifter som det offentlige må betale. Så langt kommunen kjenner til, må det imidlertid påvises svært omfattende negative virkninger av kommune- eller reguleringsplan før det inntreer noen erstatningsplikt for samfunnet. Det er imidlertid lite rettspraksis å vise til i dag på dette området. Generelt gir lovverket offentligheten nokså stor rett til å begrense rådighet eller pålegge plikter i forbindelse med fast eiendom uten at det blir utløst en erstatningsplikt, men med den økende rettspraksis som sannsynligvis vil komme, vil grensene bli klarere. Det er likevel kommunens håp at flest mulig eiere av verneobjekter ser positivt på vern, og at en ved å følge opp planens intensjoner er med og yter et positivt bidrag til bedre og rikere omgivelser i lokalsamfunnet. Det finnes også eksempler på at velholdte "veteranhus" stiger i verdi, eller at forretningsvirksomhet kan profittere på det mer spennende miljø som kan etableres i eldre bebyggelse.

Rådgivning om hvordan en skal skjøtte og utvikle vernede hus kan til en viss grad ytes av kommunen. De ansatte arkitekter, antikvarer og bygningsteknisk fagkyndige her kan gi noe hjelp og rettleiding, men kapasiteten er nødvendigvis begrenset. I noen tilfeller kan kommunen få hjelp av kulturvermyndighetene i fylkeskommunen, men i saker av noe omfang vil huseiere normalt måtte søke bistand fra andre kvalifiserte, som arkitekter o.l.

Lån og tilskuddsordninger finnes, men vil sjelden utgjøre mer enn en liten del av kostnadene ved istandsetting, ombygging osv. Husbanken yter lån på antikvarisk grunnlag, og fylkeskommunen fordeler hvert år tilskuddsmidler. Kommunen kan gi rettleiding om søknader som gjelder disse ordningene.

Fravik eller endring av verneplanen

Det vil alltid kunne vurderes dispensasjon fra planen og dens bestemmelser i henhold til PBL § 7. Dispensasjon kan vedtas av Det faste utvalget for plansaker. Vanligvis skal verne-myndighetene på fylkesnivå ha fått uttale seg først.

Dersom kommunen finner grunn til å utarbeide og vedta ny reguleringsplan som ikke er i overensstemmelse med verneplanen, vil den nye planen gå foran, og verneplanen miste sin rettsvirkning for det område den nye reguleringsplanen gjelder.

Enkel veiledning i bruk av planen

For å få full oversikt over de muligheter og begrensninger planen gir for den enkelte eiendom, bør en sette seg godt inn i planbestemmelsene i sin helhet, dvs. hele kapittel 4. En kan imidlertid gå frem mer direkte på følgende måte :

1. Se etter på plankart 1 eller 2 om eiendommen inneholder bygning som er gitt vernestatus, og eventuelt med hvilken vernegrad. Hvis det er slik bygning på eiendommen, gå til underkapittel 4.2, som er felles bestemmelser for bygninger med vernestatus. De enkelte punkter her gjelder følgende forhold :
 - Hvis en bare skal reparere og vedlikeholde slik bygning ; se punkt 4.2.1
 - Hvis en ønsker å gjøre utvendige endringer ; se punkt 4.2.2
 - Hvis en tenker å rive slik bygning, eventuelt for å bygge nytt ; se punkt 4.2.3

2. Finn ut hvilken sone eiendommen ligger i på plankart 1. Deretter kan en gjøre følgende, alt etter hvilken sone eiendommen ligger i :
 - Sone I : Les punkt 4.4.1. Her må en så gå videre til gjeldende reguleringsplan for området der eiendommen ligger. Kommunens plan- og utbyggingsavdeling har planen i arkiv, og kan gi opplysninger om virkningen av den.
 - Sone II : Les punkt 4.4.2. Gå til kommunen for nærmere opplysninger om *når* det kreves ny reguleringsplan, og eventuelt *hvordan* den kan utarbeides. For denne sonen er det altså normalt krav om ny reguleringsplan, men det kan i noen tilfeller gis unntak fra plankravet.
 - Sone III, IV, V, VI, VII og VIII : Her gjelder bestemmelsene direkte uten reguleringsplan. For alle disse sonene gjelder en del felles bestemmelser. Les disse først ; se underkapittel 4.3. Gå deretter til bestemmelsen for den enkelte sone, punktene 4.4.3 - 4.4.8.

KAPITTEL 4 BESTEMMELSER TIL PLANEN

I teksten nedenfor er enkelte avsnitt innrykket og skriften satt i kursiv. Slik tekst er enten en utdypende forklaring til den aktuelle bestemmelse, eller en retningslinje for praktisering av bestemmelsen.

Planen er formelt en delplan etter plan- og bygningslovens (PBLs) § 20-1. Den er en arealplan etter lovens § 20-4, med utfyllende bestemmelser i medhold av § 20-4, pkt. a) og b) og d).

Plankart 1 og bestemmelsene har rettsvirkning etter § 20-6, med de begrensninger som følger av enkelte av bestemmelsene, jfr. § 20-4, pkt. h).

Den skriftlige delen og plankart 2 er kun veiledende, og har ikke rettsvirkning.

Planen består av disse elementene :

1. Skriftlig del (kapittel 1 - 3)
2. Plankart 1, "Vern - plankrav"
3. Bestemmelser (kapittel 4)
4. Plankart 2, "Idéplan"

4.1 GENERELT

4.1.1 Målsetting

Planens mål er for det første å bestemme hvilke bygninger og bygningsmiljøer innen planområdet som er verneverdige, og sikre gjennom plankart og bestemmelser at disse blir vernet.

For det annet skal den gi grunnlag for å sanere uaktuelle reguleringsplaner som fremdeles er gjeldende, ved å stille krav om nytt plangrunnlag for godkjenning av tiltak i planområdet, herunder :

- angi soner der tiltak kan godkjennes med direkte hjemmel i verneplanen;
- angi soner der det må utarbeides regulerings- eller bebyggelsesplan før slik godkjenning kan skje, og
- angi soner der tidligere godkjente reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.

Til slutt skal planen påvirke en utvikling i planområdet som både er i tråd med det primære målet om vern, og samtidig gir et kvalitetsmessig bedre fysisk bymiljø på sikt.

4.1.2 Definisjoner

VERN / BYGNINGSVERN

Begrepet brukt i planen her betyr myndighetenes bruk av lovverket for å oppnå beskyttelse av bestående bygninger mot riving eller forringelse av deres verneverdi.

Vern / bygningsvern etter PBL gjelder kun bygningens ytre.

VERNEGRAD

Planen angir 3 grader av verneverdighet:

- **Vernegrad 1** gjelder bygninger med spesielt høy verneverdi ~
dvs. bygninger som er fredet eller under fredning.
- **Vernegrad 2** gjelder bygninger med høy verneverdi.
- **Vernegrad 3** gjelder bygninger med verneverdi.

SONER

Planområdet er oppdelt i **soner (sone I - VIII)** der forskjellige bestemmelser gjelder om bl.a. rettsvirkning av planen, krav til detaljplaner (plankrav) og hjemmel for godkjenning av nye tiltak (nybygg, tilbygg etc.) .

ANTIKNVARISK MYNDIGHET

Antikvarisk myndighet er kommunen når kommunen selv har antikvarisk kompetanse, dvs. bygningsantikvar, antikvarisk kyndig sivilarkitekt, eller tilsvarende.

Antikvarisk myndighet på fylkesnivået er kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune, tidl. Fylkeskonservatoren.

4.2 FELLES BESTEMMELSER FOR SAMTLIGE SONER

4.2.1 Reparasjon og vedlikehold av bygning med vernestatus

Ved reparasjon og vedlikehold bør de *opprinnelige* materialer og konstruksjoner i størst mulig grad beholdes.

Reparasjon og vedlikehold av *ynge* bygningsdeler skal skje på en slik måte at det ferdige utseendet blir mer likt det opprinnelige, altså en tilbakeføring. Dersom det opprinnelige ikke kan dokumenteres eller sannsynliggjøres, skal utseende fra et senere, historisk stadium i bygningens historie legges til grunn.

4.2.2 Endring av bygning med vernestatus

Tilbygg, påbygg, ombygging eller andre tiltak som endrer bygningens utseende skal meldes til kommunen. Tillatelse kan bare gis når antikvarisk myndighet har fått uttale seg, og nødvendig hjemmelsgrunnlag forøvrig foreligger, jfr. pkt. 4.4.1, 4.4.2 osv.. Bygninger med vernegrad 1 er fredet, og eventuelle endringer utover vanlig vedlikehold må behandles som dispensasjonssøknader etter kulturminnelovens § 15a. Angående større tiltak på bygninger med vernegrad 2, skal antikvarisk myndighet på fylkesnivået ha fått uttale seg.

Bestemmelsen her går foran "Forskrift om saksbehandling og kontroll" av 22.01.97, §§ 7 og 4.

Nødvendig hjemmelsgrunnlag vil bl.a. si at plangrunnlaget må være i orden, f.eks. at tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan i sone I, at godkjent reguleringsplan foreligger i sone II, eller at tiltaket er i tråd med de særskilte bestemmelsene for sonene III tom. VIII.

Endringstiltak som nevnt foran skal utformes på en slik måte at bygningen beholder eller øker sin verneverdi. Gamle bygningsdeler skal normalt repareres og ikke byttes ut. Endringer som gjelder vinduer, kledninger, taktekking osv. skal ha for øye en tilbakeføring til opprinnelig utseende. Dette gjelder normalt også for overflatebehandling og farger. Se forøvrig pkt. 4.2.1 foran.

Vanlige, men antikvarisk uheldige løsninger når det gjelder utskifting av vinduer er at hengslingen forandres, at sprosser ikke er gjennomgående ("ekte"), og at glass settes inn med lister istedenfor kitt.

4.2.3 Riving av bygning med vernestatus

Søknad om riving av bygninger med *vernegrad 1 eller 2* kan ikke godkjennes.

Dersom slik søknad likevel fremmes, vil kommunen som regel vedta midlertidig tiltaksforbud i medhold av plan- og bygningslovens § 33, for deretter å ta den aktuelle eiendom opp til regulering med formål "spesialområde bevaring".

Søknad om riving av bygninger med *vernegrad 3* kan godkjennes av Det faste utvalg for plansaker på følgende vilkår :

- Rammetillatelse for ny bebyggelse på samme eiendom må være gitt.

En forutsetning for å gi rammetillatelse er bl.a. at det nødvendige plangrunnlaget er til stede. Dette vil bl.a. si at det i sone II normalt må foreligge ny, godkjent reguleringsplan før rammetillatelse - og dermed rivingstillatelse - kan gis.

- I særlige tilfeller kan planutvalget godkjenne andre løsninger enn nybygg som erstatning for det miljømessige / estetiske tapet som oppstår om bygningen rives, f.eks. ved gjerder, beplantning o.l.
- Ved påstand om dårlig teknisk stand som bakgrunn for rivingssøknad må søker legge fram fagmessig holdbar dokumentasjon.

4.3 FELLES BESTEMMELSER FOR SONENE III - VIII

4.3.1 Rettsvirkning

Arealet i sonene er "byggeområder" i henhold til hovedkategoriene i PBL § 20-4. Dette er videre spesifisert som faktiske byggeområder, og som offentlige trafikkområder / friområder. Bestemmelsene gjelder kun for de faktiske byggeområdene, som er arealene innenfor hvert enkelt kvartal i den enkelte sone. Tiltak som nevnt i PBL §§ 86a, 86b og 93 kan i disse sonene tillates når de er i overensstemmelse med kommunedelplanen og dens bestemmelser, dvs. hele kapittel 4 med unntak av pkt. 4.4.1 og 4.4.2.

4.3.2 Nybygging og tiltak på bygninger uten vernestatus

Ved utforming av nybygg eller av tiltak som endrer utseendet på bygninger i planområdet, gjelder generelt at det skal tas hensyn til strøkets egenart, og spesielt til vernede bygninger i samme strøk, slik at en oppnår en heldig estetisk og antikvarisk helhetsvirkning - gjerne i nåtidens formspråk. Direkte stilkopiering bør som regel unngås.

Særskilt gjelder følgende :

- Vegger skal i trehusmiljø ha overflate av høvlet trepanel med malt - ikke beiset - overflate.
- Vinduer skal plasseres, dimensjoneres og detaljeres med særlig tanke på samspill med de vernede bygningene. Store, sammenhengende vindusflater kan bare unntaksvis tillates.
- Tak skal med hensyn til fallretning, helling og hovedformer ta utgangspunkt i nabo-bebyggelsen når denne er av eldre dato.
- Taktekkingsmateriale skal være tungeskifer eller tegl / teglliknende takstein. Etter særskilt vurdering kan det nyttes tekking med metallplater.
- Oppbygg eller nedskjæringer i takflaten på inntil ¼ av takflaten kan godkjennes.
- Takflaten skal følge bygningens hovedform, og ikke trekkes ut over terrasser o.l.

4.3.3 Biloppstillingsplass. Gjeldende vedtekt

Kommunens vedtekt til PBL § 69 ("parkeringsnormen") gjelder i sin helhet i sonene V, VI, VII, og VIII.

I planens soner III og IV gjelder vedtekten med unntak av grensen mellom indre og ytre parkeringssone. I saksbehandling skal kravene om biloppstillingsplasser i *indre* parkeringssone legges til grunn her.

4.3.4 Garasjer og uthus

I garasjer og uthus er boligrom ikke tillatt. Garasjer og uthus inngår i beregningen av bebygd areal (BYA) på de enkelte eiendommer.

4.4 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE SONER

4.4.1 SONE I - OMRÅDER MED REGULERINGSPLAN SOM FORTSATT SKAL GJELDE

Rettsvirkning

I sone I har verneplanen ikke rettsvirkning etter PBL § 20-6, med unntak av de felles bestemmelsene i pkt. 4.2.1, 4.2.2 og 4.2.3 om bebyggelse med vernestatus, som går foran bestemmelsene i de gjeldende reguleringsplaner. Forøvrig skal gjeldende reguleringsplaner fortsatt ha full gyldighet.

4.4.2 SONE II - OMRÅDER MED PLANKRAV

Rettsvirkning

I sone II kan tiltak som nevnt i §§ 86a, 86b og 93 *ikke tillates før de inngår i ny godkjent reguleringsplan*. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen.

Verneplanen gjelder her foran de tidligere gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner i sonen. Når det skal utarbeides reguleringsplan som skal hjemle nye tiltak på en eiendom, bør planen minst omfatte det kvartal eiendommen ligger i.

Unntak fra plankravet gjelder for riving av bebyggelse og tilhørende gjenoppbygging når følgende vilkår er oppfylt :

- Riving må ikke være i strid med planens bestemmelser om bygningsvern
- Reguleringsformål, tomteutnytting og etasjetall vil bli det samme som i den bestående bebyggelsen på samme eiendom.

Unntak fra plankravet gjelder også normalt for *mindre tiltak* når disse ikke er i strid med planens bestemmelser om bygningsvern.

Mindre tiltak kan være til- eller påbygg, garasjer og uthus som ikke øker bebygd areal på eiendommen med mer enn 10%, og ikke øker etasjetallet.

På eiendommer med lav utnytting bør rammen for mindre tiltak være noe romsligere.

Merk at det også for mindre tiltak er søknadsplikt i denne sonen dersom tiltakene gjelder bygninger med vernestatus, jfr. pkt. 4.2.3 foran..

4.4.3 SONE III - BAKKEN

Rettsvirkning

Se *fellesbestemmelsene* i avsnitt 4.2 og 4.3.

De videre bestemmelsene nedenfor gjelder følgelig kun tiltak som ikke er i strid med de felles bestemmelsene om bygninger med vernestatus, jfr. særlig pkt. 4.2.1, 4.2.2 og 4.2.3.

Byggeformål

Boliger er hovedformål i området. Bestående næringsvirksomhet er likevel tillatt når den ikke er til ulempe for naboene. Lokaler for ny næringsvirksomhet kan godkjennes når de ikke utgjør mer enn 1/3 av det utbygde bruksarealet på en eiendom, og virksomheten ikke vil være til ulempe for beboerne i strøket.

Deling av eiendom

Deling av eiendommer kan normalt ikke godkjennes, da eiendomsstrukturen er en del av strøkets egenart. Det samme gjelder sammenføring av eiendommer.

Tomteutnytting

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60% av det areal som er faktiske byggeområde på den enkelte eiendom. På eiendommer der BYA er høyere kan bebyggelsen ikke

utvides, men tillates gjenoppført tilsvarende dersom bebyggelsen er ødelagt ved brann e.l.

Plassering

Hovedbygning skal ha minst én vegg i eller nær gatelivet (dvs. kvartalets grenselinje mot off. gate). Samlet lengde av vegg i gateliv skal være maks. 2/3 av eiendommens totale lengde mot gate. Forøvrig skal plassering være i tråd med strøkets karakter.

Etasjetall

På hovedbygning tillates inntil 2 etasjer samt taketasje med bruksareal inntil 50% av bygningens grunnflate.

Terrasser / balkonger

Oppbygde terrasser på inntil 10 m² kan godkjennes.

Terrasser og balkonger bør trekkes vekk fra huskroppens hjørner, slik at husets hovedform ikke forstyrres. Eventuelle rekkverk med forsiringer skal utformes med utgangspunkt i historiske forbilder fra samme område og samme stilepoke.

Gjerder

Den del av eiendomsgrensen mot gate som ikke består av bygning, skal forsynes med gjerde / port. Gjerde skal bestå av vertikale, malte tresprosser. Gjerdehøyden skal være minst 1 m.

Felles

For bestemmelser om bebyggelsens utforming, uthus, garasjer og biloppstillingsplasser vises til avsnitt 4.3 med felles bestemmelser for sonene III - VIII.

4.4.4 SONE IV - HOVDE

Rettsvirkning

Se *fellesbestemmelsene* i avsnitt 4.2 og 4.3.

De videre bestemmelsene nedenfor gjelder følgelig kun tiltak som ikke er i strid med de felles bestemmelsene om bygninger med vernestatus, jfr. særlig pkt. 4.2.1, 4.2.2 og 4.2.3.

Byggeformål

Boliger er eneste tillatte formål i området.

Deling av eiendom

Deling av eiendom til nye tomter kan ikke godkjennes.

Tomteutnytting

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30% på den enkelte eiendom. På eiendommer der BYA er høyere kan bebyggelsen ikke utvides, men tillates gjenoppført tilsvarende dersom bebyggelsen er ødelagt ved brann e.l.

Plassering

Bygninger skal plasseres slik det er vanlig i strøk med åpen villabebyggelse. Minste avstand til senter Hans Mustads gt. skal være 10 m.

Etasjetall

På hovedbygning tillates inntil 2 etasjer samt taketasje med bruksareal inntil 40 % av bygningens grunnflate. Underetasje regnes som etasje.

Terrasser / balkonger

Oppbygde terrasser på inntil 20 m² kan godkjennes.

Terrasser og balkonger bør trekkes vekk fra huskroppens hjørner, slik at husets hovedform ikke forstyrres. Eventuelle rekkverk med forsiringer skal utformes med utgangspunkt i forbilder fra samme stilepoke.

Gjerder

Mot offentlig gate skal tomtene være forsynt med gjerde av vertikale, malte tresprosser. Annen type innhegning, f.eks. hekk, er tillatt når dette er antikvarisk sett tilfredsstillende.

Felles

For bestemmelser om bebyggelsens utforming, uthus, garasjer og biloppstillingsplasser vises til avsnitt 4.3 med de felles bestemmelsene for sonene III - VIII.

4.4.5 SONE V - GAMLETORVET

Rettsvirkning

Se fellesbestemmelsene i avsnitt 4.2 og 4.3.

De videre bestemmelsene nedenfor gjelder følgelig kun tiltak som ikke er i strid med de felles bestemmelsene om bygninger med vernestatus, jfr. særlig pkt. 4.2.1, 4.2.2 og 4.2.3.

Byggeformål

I området tillates blandete formål, som forretninger, boliger samt næringsvirksomhet som ikke er til ulempe. I første etasje mot gate tillates ikke boliger.

Tomteutnytting

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 80% på den enkelte eiendom.

Plassering

Hovedbygning skal plasseres i gateliv (kvartalsgrensen). Bebyggelse kan plasseres inntil riabogrense når lovens krav forøvrig er oppfylt.

Etasjetall

Hovedbygning skal ha 2 etasjer. I tillegg tillates taketasje med bruksareal inntil 50% av bygningens grunnflate.

Terrasser / balkonger

Vanlige terrasser er ikke tillatt. Takterrasser kan godkjennes i særlige tilfeller. Balkonger er ikke tillatt mot gate, men franske dører med rekkverk kan tillates i særlige tilfeller.

Gjerder

Mot offentlig gate skal tomtene være forsynt med tett gjerde av malt, høvlet treverk, og med høyde minst 1,8 m.

Felles

For bestemmelser om bebyggelsens utforming, uthus, garasjer og biloppstillingsplasser vises til avsnitt 4.3 med de felles bestemmelsene for sonene III - VIII.

4.4.6 SONE VI - STORGATAS NEDRE DEL**Rettsvirkning**

Se fellesbestemmelsene i avsnitt 4.2 og 4.3.

De videre bestemmelsene nedenfor gjelder følgelig kun tiltak som ikke er i strid med de felles bestemmelsene om bygninger med vernestatus, jfr. særlig pkt. 4.2.1, 4.2.2 og 4.2.3.

Byggeformål

I området tillates blandete formål, som forretninger, boliger samt næringsvirksomhet som ikke er til ulempe. I første etasje mot gate tillates ikke boliger.

Tomteutnytting

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 100% på den enkelte eiendom.

Plassering

Hovedbygning skal plasseres i gateliv (kvartalsgrensen). Bebyggelsen kan plasseres inntil nabogrense når lovens krav forøvrig er oppfylt.

Etasjetall

Bygninger mot gate skal ha 2 etasjer. I tillegg tillates taketasje med bruksareal inntil 75% av bygningens grunnflate. Knevegg på inntil 1 m kan tillates dersom det antikvarisk sett ikke er betenkelig.

Terrasser / balkonger

Vanlige terrasser er ikke tillatt. Takterrasser kan godkjennes i særlige tilfeller. Balkonger er ikke tillatt mot gate, men franske dører med rekkverk kan tillates i særlige tilfeller.

Gjerder

Mot offentlig gate skal tomtene være forsynt med tett gjerde av malt, høvlet treverk, og med høyde minst 1,8 m.

Felles

For bestemmelser om bebyggelsens utforming, uthus, garasjer og biloppstillingsplasser vises til avsnitt 4.3 med de felles bestemmelsene for sonene III - VIII.

4.4.7 SONE VII - GJØVIK KIRKE

Rettsvirkning

Se *fellesbestemmelsene* i avsnitt 4.2 og 4.3.

De videre bestemmelsene nedenfor gjelder følgelig kun tiltak som ikke er i strid med de felles bestemmelsene om bygninger med vernestatus, jfr. særlig pkt. 4.2.1, 4.2.2 og 4.2.3.

Byggeformål

I området tillates blandete formål som boliger, kontorer samt lokaler til allmenntilgjengelig bruk. Bestående næringsvirksomhet er tillatt når den ikke er i konflikt med de øvrige formålene. Bestående forretninger er tillatt, men vesentlig utvidelse eller nyetableringer er ikke tillatt.

Deling av eiendom

Deling av eiendom til nye tomter kan ikke tillates.

Tomteutnytting

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50% på den enkelte eiendom. På eiendommer der BYA er høyere kan bebyggelsen ikke utvides, men tillates gjenoppført tilsvarende dersom bebyggelsen er ødelagt ved brann e.l.

Plassering

For plassering av bygninger er kvartalsgrensen byggegrense, men plassering inne på tomtearealet kan godkjennes.

Etasjetall

Bygninger kan ha inntil 2 etasjer. I tillegg tillates taketasje med bruksareal inntil 50% av bygningens grunnflate. Knevegg på inntil 1 m kan tillates dersom det antikvarisk sett ikke er betenkelig.

Terrasser / balkonger

Vanlige terrasser er ikke tillatt. Takterrasser kan godkjennes i særlige tilfeller. Balkonger av moderat størrelse er tillatt.

Gjerder

Mot offentlig gate skal tomtene være forsynt med passende gjerde, fortrinnsvis stakitt, og med minste høyde 1 m.

Felles

For bestemmelser om bebyggelsens utforming, uthus, garasjer og biloppstillingsplasser vises til avsnitt 4.3 med de felles bestemmelsene for sonene III - VIII.

4.4.8 SONE VIII - GJØVIKJORDET

Rettsvirkning

Se fellesbestemmelsene i avsnitt 4.2 og 4.3.

De videre bestemmelsene nedenfor gjelder følgelig kun tiltak som ikke er i strid med de felles bestemmelsene om bygninger med vernestatus, jfr. særlig pkt. 4.2.1, 4.2.2 og 4.2.3.

Byggeformål

Boliger er eneste tillatte formål i området.

Deling av eiendom

Deling av eiendom til nye tomter kan ikke godkjennes.

Tomteutnytting

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 28% på den enkelte eiendom. På eiendommer der BYA er høyere kan bebyggelsen ikke utvides, men tillates gjenoppført tilsvarende dersom bebyggelsen er ødelagt ved brann e.l.

Plassering

Ved gjenoppføring av bygning etter riving eller brann, skal den plasseres på samme sted. Eventuelt tilbygg til bestående bygning skal legges slik at det ikke kommer nærmere offentlig gate enn bygningen selv.

Etasjetall

På hovedbygning tillates inntil 2 etasjer samt taketasje med bruksareal inntil 40 % av bygningens grunnflate. Underetasje regnes som etasje.

Terrasser / balkonger

Oppbygde terrasser på inntil 20 m² kan godkjennes. Balkonger på inntil 10 m² kan godkjennes.

Terrasser og balkonger bør trekkes vekk fra huskroppens hjørner, slik at husets hovedform ikke forstyrres. Eventuelle rekkverk med forsiringer skal utformes med utgangspunkt i historiske forbilder fra samme område med samme stilpreg. Verandaer anbefales istedenfor balkonger.

Gjerder

Mot offentlig gate skal tomtene være forsynt med gjerde av vertikale, malte tresprosser, fortrinnsvis stakitt, med min. høyde 1 m.. Annen type innhegning, f.eks. hekk, er tillatt når dette er antikvarisk sett tilfredsstillende.

Felles

For bestemmelser om bebyggelsens utforming, uthus, garasjer og biloppstillingsplasser vises til avsnitt 4.3 med de felles bestemmelsene for sonene III - VIII.

FORSLAG TIL KOMMUNEDELPLAN FOR
**BYGNINGSVERN OG TILHØRENDE
 FYSISK UTVIKLING I GJØVIK SENTRUM**
 "VERNEPLAN"

PLANKART 1, "VERN - PLANKRAV"

Planen er en kommunedelplan i henhold til PBL § 20-4, med utfyllende bestemmelser etter PBL § 20-4, boskstavene a), b) og h). Hele planområdet er byggeområde i henhold til PBL § 20-4, pkt. 1.

25

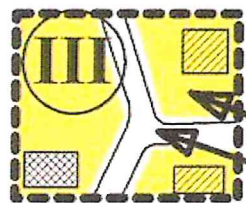
kvartalsnummer



zone I Godkjent reguleringsplan gjelder



zone II Plankrav for nye tiltak



zone III - VIII egne bestemmelser

Innen sonene III - VIII gjelder slik inndeling av det generelle byggeområdet:

faktisk byggeområde (kvartal)

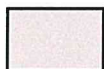
offentlig gate / plass / park



Bygning, vernegrad 3



Bygning, vernegrad 2

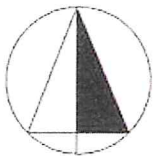


Bygning, vernegrad 1

fredet etter kulturminneloven (eventuelt under fredning)



grense for planområdet



TEKNISK ETAT DEN 06.04.1998

SIGN:

BEHANDLET / ENDRET

Utlagt til offentlig ettersyn, sak FUP 98/0027

Endret etter offentlig ettersyn

Godkjent av kommunestyret, sak KOM 98/0117

DATO:

22.04.1998

30.09.1998

29.10.1998

Ekv. 5m

0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m 180 m



UTARBEIDET I SAMARBEID MED ASPLAN VIAK AS



GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815
Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
10.06.2025

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	742	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse:	Hans Mustads gate 1, 2821 GJØVIK								

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Finnes det utestående eller skyldige kommunale avgifter ?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
	Beløp	Forfall
Eiendomsskatt	kr 239,42	25.06.2025

Inkasso/legalpant

Finnes det inkassokrav/legalpant på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Ekstern leverandør <input type="checkbox"/>
Ekstern leverandør:			
	Grunnlag	Rente/kostnader	Total
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt	kr,-	kr,-	kr,-

Kommentar

Kommentar: Øvrige kommunale eiendomsgebyrer faktureres Sameiet Kvisgaardshjørnet

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring

eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



GJØVIK KOMMUNE

Byggesak

Delegert sak 895/2020

ØST-TEK ØSTLANDSKE BYGGETEKNIKK AS
Kallerudlia 3
2816 GJØVIK

Deres ref.:

Vår ref.:

19/2451 - 37 / AGJO

Vedtaksdato:

24.03.2023

67/742 - Hans Mustads gate 1, Gjøvik - Vedtak om ferdigattest for boligbygg med 14 leiligheter

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	67	742		
Tiltakshaver				
Bjørn Michaelsen Hunnsvegen 10 2819 GJØVIK				

Vedtak

Kommunen gir ferdigattest for oppførte boligbygg med 14 leiligheter med bygningsnummer 300781797, i tråd med søknad datert 20.10.2020, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattest gis på bakgrunn av nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på kommunens avslutning av saken.

Andre forhold

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen kan pålegge utbedring av eventuelle mangler eller feil i prosjektering og utførelse, i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjonen om tiltaket i fem år etter gitt ferdigattest.

Ingen deler av tiltaket kan brukes til annet formål enn det som kommer frem i gitte tillatelser.

Tidligere vedtak i byggesaken

Rammetillatelse for oppføring av nytt boligbygg med 14 leiligheter ble gitt 06.11.2019, administrativt vedtaksnummer 670/2019.

Igangsettingstillatelse for arbeider med grunn, fundament og utvendig vann- og avløpsledninger ble gitt den 22.11.2019 i administrativt vedtaksnummer 724/2019.

Kontoradr.: Kauffeldts plass 1
Postadr.: Postboks 630, 2810 Gjøvik
E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Tlf: 61 18 95 00

Bank: 6177 05 46809
Foretaksnr.: 940 155 223
Hjemmeside: www.gjovik.kommune.no

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3407-67/742/0/10, Hans Mustads gate 1, 2821 GJØVIK



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	26.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	26.05.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

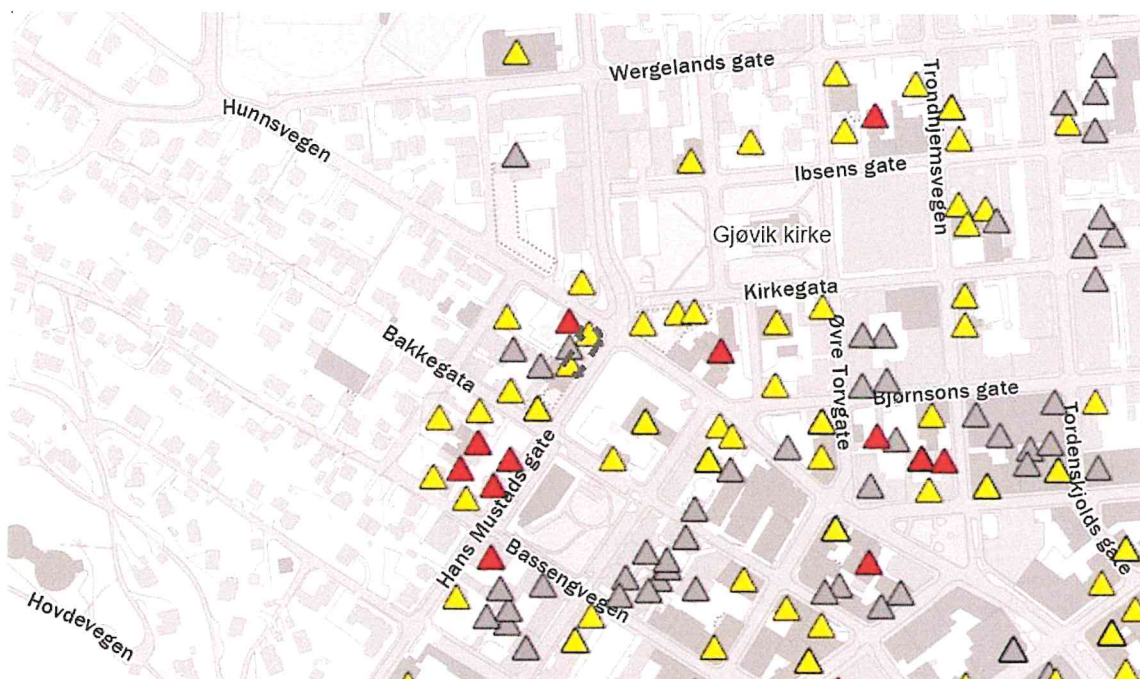
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.59 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.69 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.9 km
Flomfæresoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	26.05.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfæresoner	26.05.2025	Ikke funnet	18.8 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	97.1 km

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

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	05.05.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt

 Annet SEFRAK-bygg

 Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	26.05.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

26.05.2025

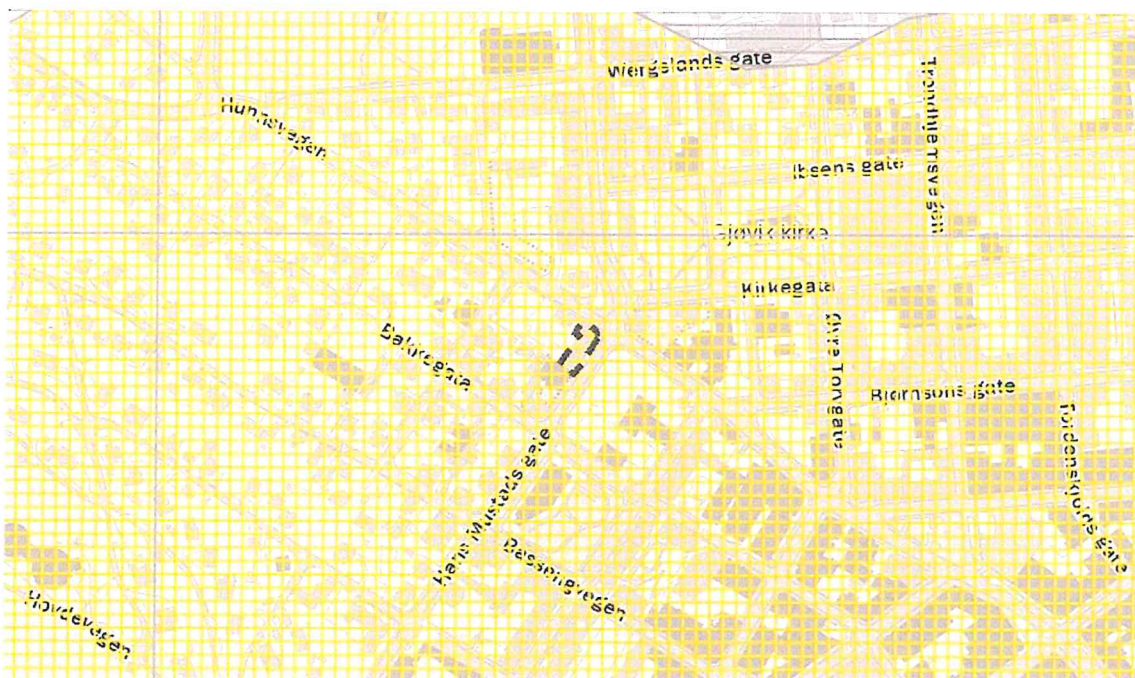
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

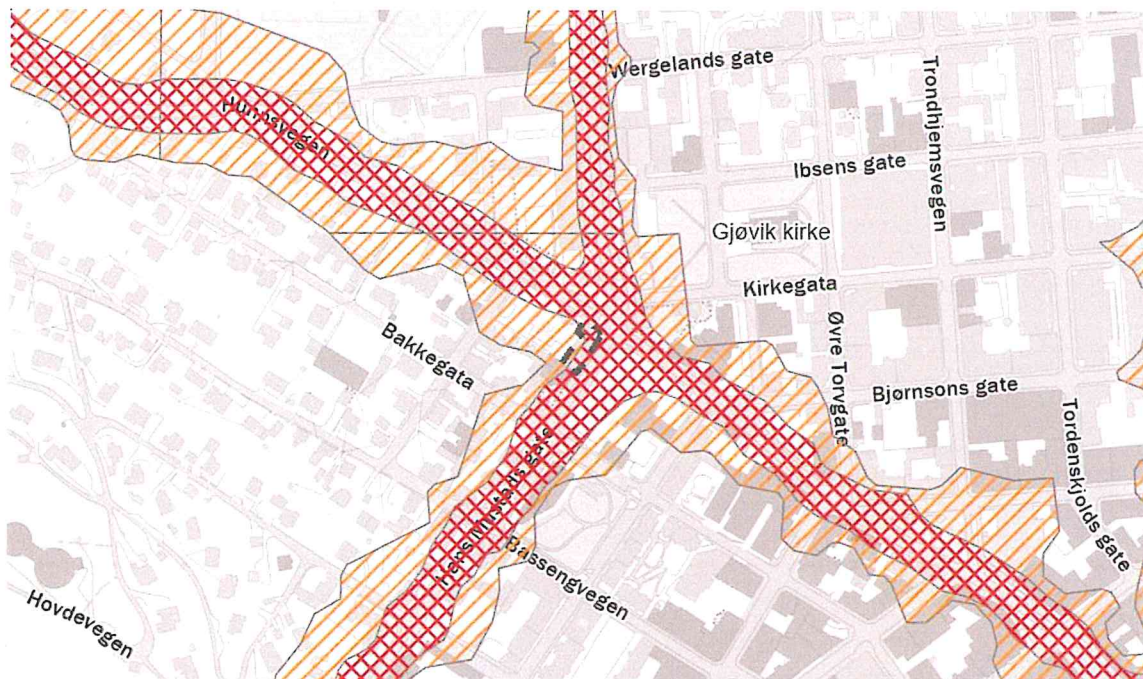
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsgjennsnitt (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kvisgaardshjørnet tirsdag 29.04.2025 kl. 17:00 - Fellesarealet i Sameiet.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Vedtak:

Antall seksjonseiere: 4 (107, 207, 104 og 203)

Antall fullmakter: 1 (201)

Totalt antall stemmeberettigede: 5

1.2 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkalling godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Valg av møteleder velges på årsmøtet

Vedtak:

Som møteleder velges Mona Heie

1.5 Valg av sekretær

Valg av sekretær velges på årsmøtet

Vedtak:

Som sekretær velges: Hans Røste

1.6 Valg av protokollvitne

Protokollvitne velges på årsmøtet

Vedtak:

Jonas Fugllien Hauge (107)

Hans Røste (104)

2. Årsmelding

Styrets årsmelding er vedlagt innkallingen og denne gjennomgås på årsmøtet

Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

4.1 STYRET INFORMERER

Styret ønsker å presentere og drøfte videre arbeid med bygging på nabotomta samt reklamasjoner til byggherre/utbygger.

Årsmøtet orienteres om:

Bygg på nabotomt. Styrets innsigelser og prosess frem til dd.

-sameiere oppfordres til å komme med innspill

Status vedrørende tilstandsrapport etter befaring ifb utløp av 5 års reklamasjonsfrist

Vedtak:

Sak 4.1 tas til orientering.

5. Innkomne saker

Ingen innkomne saker registrert.

Vedtak:

Ingen innkomne saker registrert.

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Styret har i budsjett for 2025 lagt inn et forslag om kr. 31.000,- i styrehonorar til fordeling mellom medlemmene. Beløpet er uendret fra budsjett 2024.

Vedtak:

Årsmøte beslutter en økning tilsvarende prosentandel for andre økninger i budsjett.

Styrehonorar fastsettes til kr. 34.000,- som fordeles internt i styret.

7. Valg

7.1 Valg av varamedlemmer

Karl Johan Løvstetten er i dag vara i styret. Dette vervet er på valg.

Vedtak:

Seksjonseier av 201, Hanna Ertner Heie forslås og hun stiller seg tilgjengelig.

Hanna Ertner Heie velges som varamedlem for 1 år.