



DOKUMENT- VEDLEGG

Sitåsvegen 14, 4748 Rysstad



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Sitåsvegen 14

Høyde over havet

639 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	2 t 13 min	🚗
🚶 Hylestad skule Linje 170	7 min	🚗
🚶 Skagen bru Linje 170	7 min	🚗

Avstand til byer

Kristiansand	2 t 10 min	🚗
Sandnes	2 t 13 min	🚗
Stavanger	2 t 25 min	🚗
Oslo	4 t 23 min	🚗

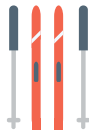
Ladepunkt for el-bil

🚗 Rysstad	9 min	🚗
🚗 Sølgarden hotell, Rysstad	10 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 197 m
- 48 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Brokke Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 900 m
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

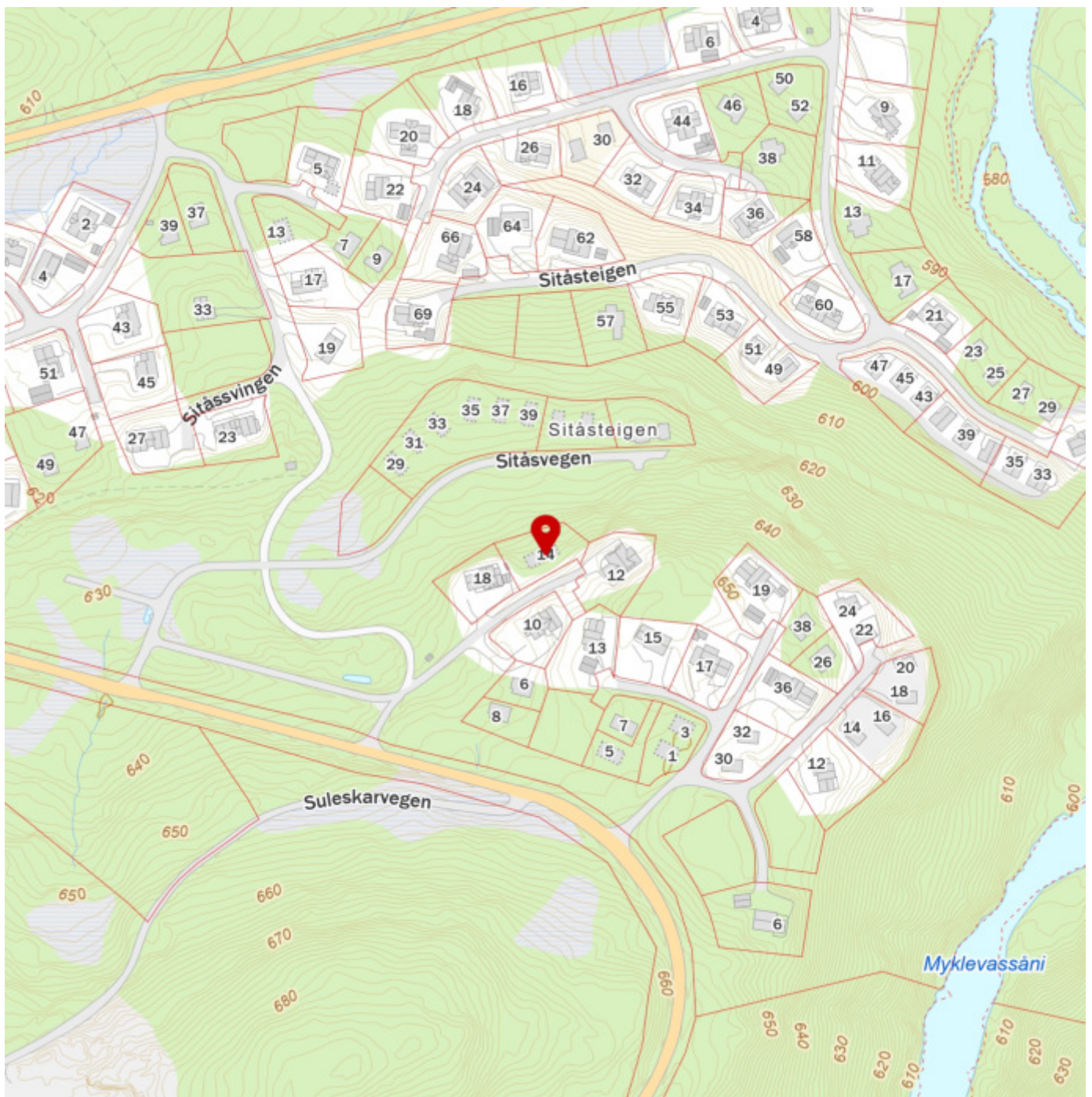
Brokkestøylen	12 min	🚶
---------------	--------	---

Sport

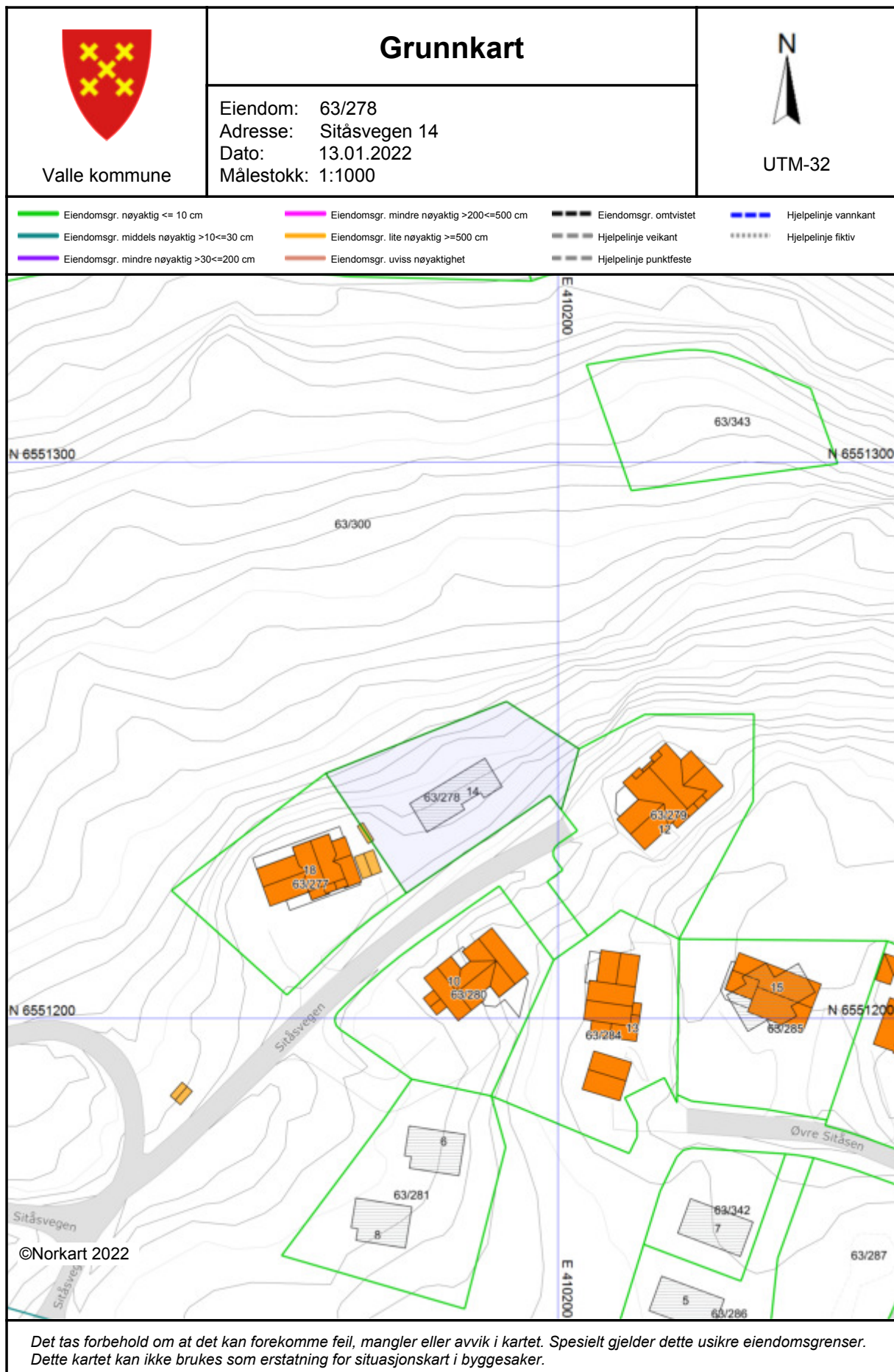
⚽ Hylestad skule	7 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill	6.3 km	
⚽ Rysstad nærmiljøanlegg sandvolleyball...	11 min	🚗
Sandvolleyball	9.8 km	

Dagligvare

Coop Prix Hylestad	9 min	🚗
Post i butikk, PostNord	8.5 km	
Joker Valle	18 min	🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Sørmeqleren Øst, avd. Lund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Oversiktskart for eiendom 4221 - 63/278//





Valle kommune

Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE

Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 13.01.2022

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	Gårdsnr.	63	Bruksnr.	278	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sitåsvegen 14, 4748 RYSSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Id	201402		
Navn	Kommuneplanens arealdel for Valle kommune 2016 - 2028		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.06.2016		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/808/201402_Kommuneplan_arealdelen.pdf		
Delarealer	Delareal	5 m ²	
	KPHensynsonenavn	201302	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	818 m ²	
	KPHensynsonenavn	79	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Id	201302
Navn	Detaljregulering Sitåsen, felt A og B
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/1266/201302_Sit%c3%a5san_felt_a_b_gjeldande_f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 5 m ² Formål Vegetasjonsskjerm Feltnavn Gv

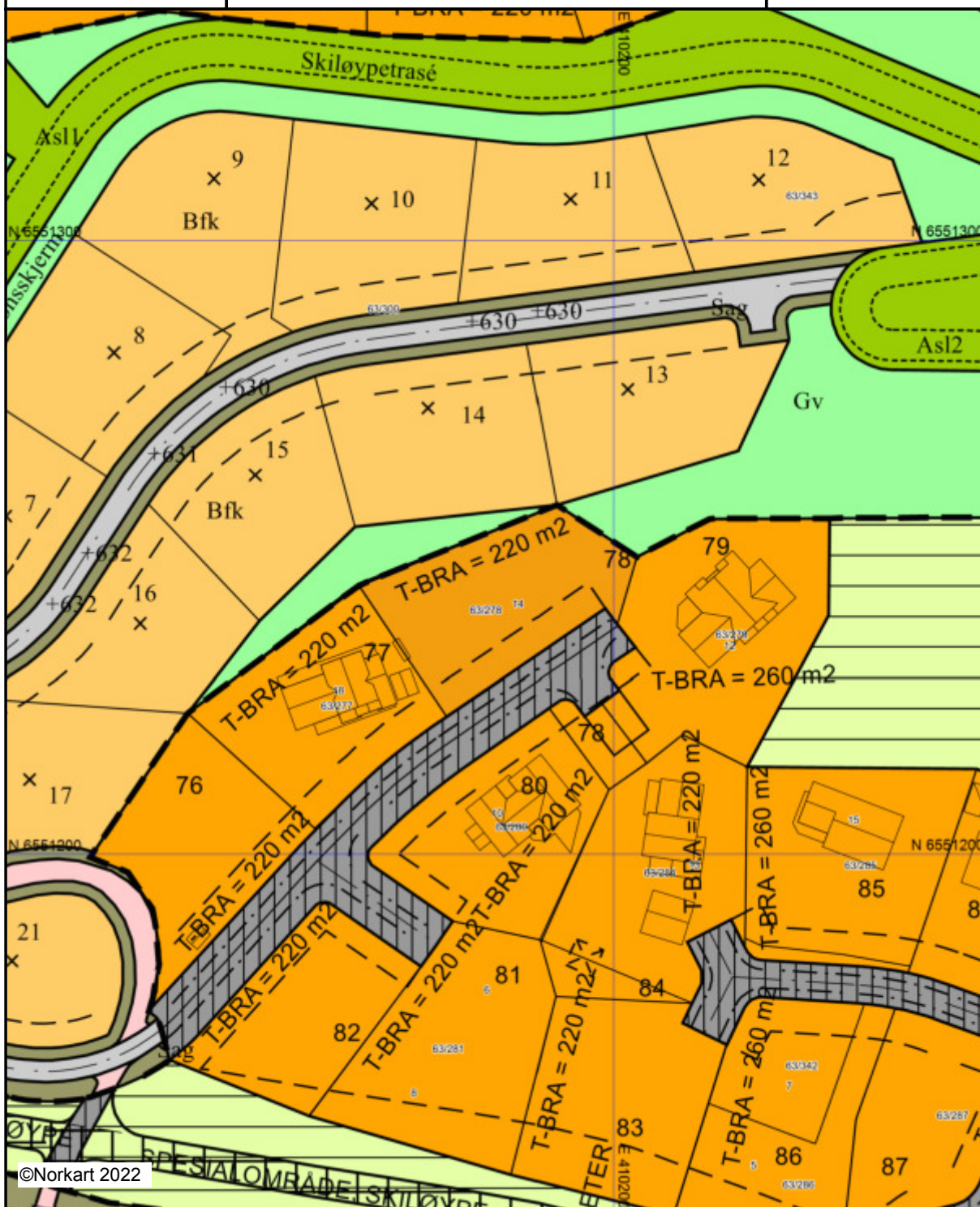
Id	79
Navn	Reguleringsplan for Sitåsen Hyttefelt, H1 H2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/976/ID_079_koordinatliste_redigert%2007_09_2018.pdf - https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/1032/ID_079_F%c3%b8resgner_gjeldande.pdf
Delarealer	Delareal 818 m ² Formål Fritidsbebyggelse



Eiendom: 63/278
Adresse: Sitåsvegen 14
Utskriftsdato: 13.01.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

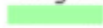
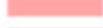
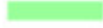
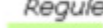


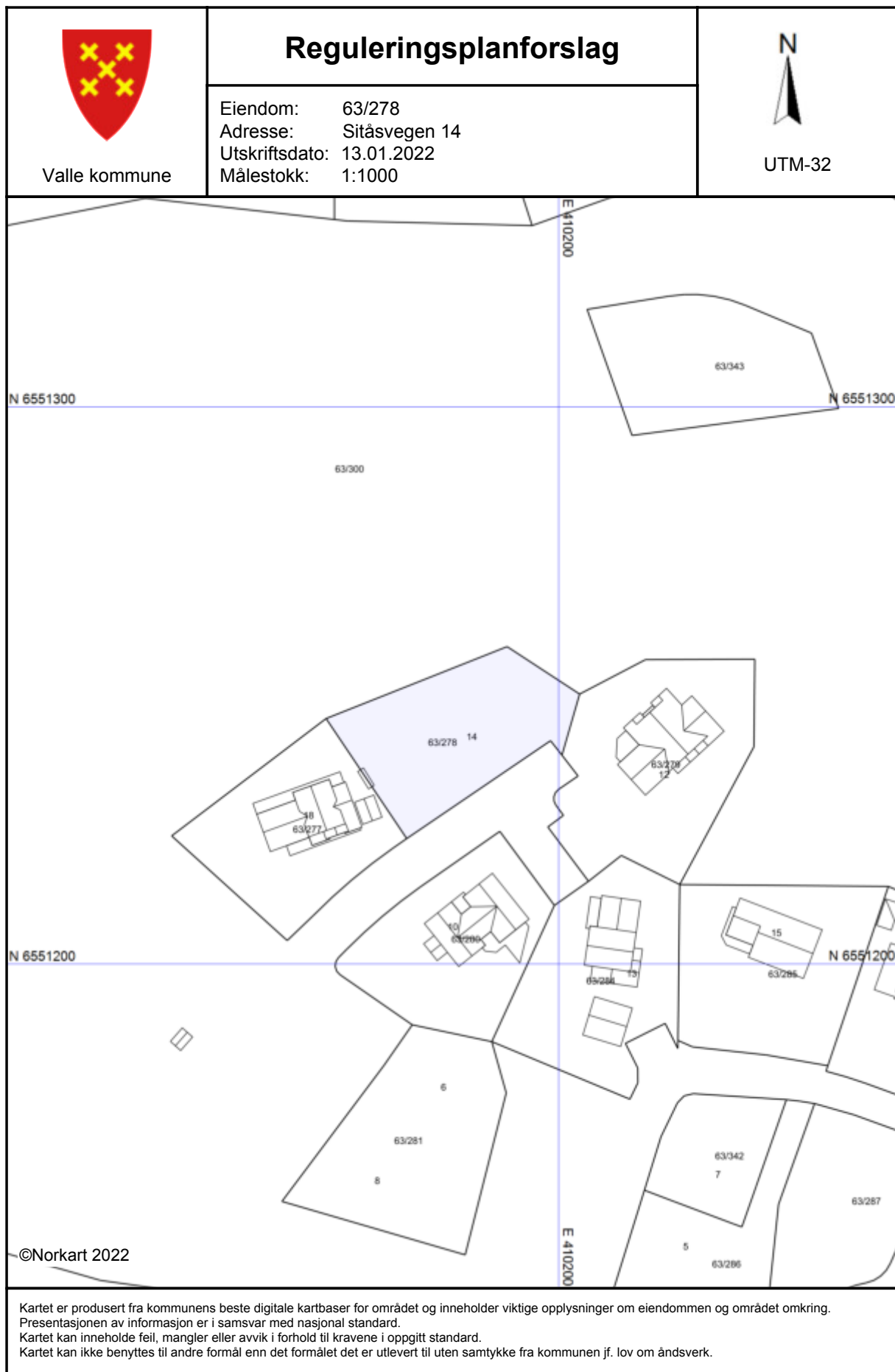
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)	
	Område for fritidsbuseiendom
	Anna byggeområde
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1)	
	Kjørevei
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	
	Turvei
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)	
	Privat vei
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Frisiktsone ved vei
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1)	
	Rekkjefølgesegn
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for rekkjefølgeområde
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)	
	Fritidsbuseiendom - frittliggende
	Fritidsbuseiendom - konsentrert
	Idrettsanlegg
	Skiløypetrase
	Nærmiljøanlegg
	Renovasjonsanlegg
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
	Kjørevei
	Gang-/sykkelvei
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Parkeringsplassar
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekniske anlegg
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)	
	Grøntstruktur
	Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsområder	
	Landbruksformål
	Friluftformål
Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
	Angittomsynsone - Omsyn landskap
	Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 § 12)	
	Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt	
	Sikringssonегrense
	Angittomsynsgrense
	Føresegnsgrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal opphevast
	Byggjegrænse
	Planlagt buseiendom
	Bygningar som skal fjernast



Tegnforklaring

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20



Regulerings- og utbyggingsplanområde



Planens si avgrensing

Reguleringsføresegner— Reguleringsplan "H1 og H2" Sitåsen hyttefelt, Brokke Hyttegrend BA, Valle kommune

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet.

Revidert 07.09.2018

Vedtatt i plan- og miljøutvalet 09.10.2018

Rekkjefølgjeføresegner (PM. §26)

1. Det skal føreligge godkjende tekniske planer for vatn og avlaup, samt utsleppsløyve, før bygging på den einskilde tomte tek til.
2. Nytt reinseanlegg skal være i drift før 50 fritidsbustader er tillete tatt i bruk eller før det er gitt 100 igangsettingsløyve og under alle omstende innan 01.01.2009.
3. Turvegen/ skiløypa langsmed fylkesvegen kan mellombels nyttast som scooterløype. Slik bruk er ikkje tillete etter at ny parkeringsplass ved Jarnverknausen er bygd ut i stort nok omfang og ikkje etter 01.01.2009.
4. Utviding av Brokke-/ Suleskarvegen, frå riksveg 9 og opp til Furestøyl, skal være gjennomført eller sikra på anna vis slik kommunen og vegstyresmakta godtek, før bygging av fritidsbustader kan ta til.
5. Før det vert gjeve løyve til utbygging på tomtene skal det være opparbeidd område for og etablert avfallsinnsamling.

Nr. 1 Byggeområde (11)1. §25, 1. ledd nr. 1)

1.1. Fellesføresegner

- a) Alle bygg rekna for opphald skal koplas til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) Synleg grunnmur eller annan underbygning skal utførast i betong eller naturstein. Overflata på betongmurar skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein.
- c) Bygningar skal utformast og plasserast slik at synlege terrenginngrep vert minst mogleg, avgrensa til det som er naudsynt for parkering, tilkomst og uteareal. Minimum 25 % av tomte skal vere utan inngrep.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillatast med inntil 1 meter høgdeforskjell, målt frå eksisterande terreng, og avsluttast som jordkledd skråning eller natursteinsmur.
- e) Alle bygningar skal ha torvtak og fasade av panel, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta panel eller laft skal treverket handsamast med/påførast jordfargar.
- f) Det er tillate å byggje takoppløft og kvist dersom dette vert gjort i solvendt retning, det vil seie frå søraustleg til vestleg retning, rekna i solas retning/bane. Kvist og takoppløft skal ikkje dekke meir enn 1/3 av bygget si lengde/takflata på den sida kvisten står. Kvist og takoppløft skal ha lik mønehøgde, og kvist lik takvinkel, som hovuddelen av hytta, medan gesimshøgda ikkje gjeld kvist og takoppløft.
- g) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.

1.2. Fritidsbustader/hytter, Tomt 1-10, 15-49, 52-60 og 62-99

- a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:

1) Det kan byggjast ein eller to frittliggjande bueiningar pr. tomt.

2) Utnytting og plassering ved bygging av ein bueining:

Maksimal tillate bruksareal (T-BRA) = 220 m², unnateke tomt 1-6, 79 og 85-99 der maksimalt tillate bruksareal (T-BRA) = 260 m².

Det er fastsett planeringshøgde for den einskilde tomt i vedlagte tabell datert 07.09.18.

På tomtene 4, 5, 15-25, 30-35, 49, 62, 73-83, 89, 90, 93, 96, 98 kan maksimalt 75% av tillate bruksareal (T-BRA) byggjast på ei flate/høgde.

Maksimal mønehøgde: 7,0 meter, unntatt tomtene 84-88, 91, 92, 94 og 95 der maksimal mønehøgde er 6,0 meter, målt iht. byggeforskrifta.

Maksimal gesimshøgde: 5,5 meter, unntatt tomtene 84-88, 91, 92, 94 og 95 der maksimal gesimshøgde er 3,5 meter, unntatt kvist der maksimal gesimshøgde er 4,5 meter målt iht. byggeforskrifta.

3) Utnytting og plassering ved bygging av to bueiningar:

Maksimalt tillate bruksareal (BRA) = 80 m² pr. bueining, eksklusive parkering på terreng.

Maksimal mønehøgde er 5,6 meter.

Det er ikkje lov å etablere høgare synlege murar eller skråningar enn 2 meter i høve til opphøveleg terreng, men ein kan kombinere mur og skråning og lage synleg nivåforskjell på inntil 3 meter.

4) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegg.

5) Takvinkel: 20 - 34°.

6) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. bueining.

7) Dersom det skal setjast i verk tiltak for å hindre støy og innsyn frå fylkesvegen på tomtene 38-43, skal det utarbeidast ein samla plan/løysing for dette.

1.3. Fritidsbustader/hytter (To-familiehytter) Tomt 11-14, 50-51 og 61

a) Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:

1) Det er fastsett planeringshøgde for den einskilde tomt i vedlagte tabell datert 07.09.18 unntatt tomt 11-13. Byggjetomt 11-13 skal ha ei maksimal planeringshøgde 600 moh.

2) Maksimalt to bueiningar pr. tomt, unntatt tomt 12-13 der det er tillate med 3 bueiningar pr. tomt.

3) Tomt skal delast (evt. Seksjonerast) langsmed vertikalskilje mellom leilegheiter.

4) Maksimal tillate bruksareal (T-BRA) = 300 m², unntatt tomt 12 og 13 der BRA=180 m² og på tomt 11, BRA=120 m², eksklusive parkering på terreng

5) Maksimalt 50% av tillate bruksareal (T-BRA) kan byggjast på ei flate/høgde, unntatt tomt 11-13 der alt bruksareal skal byggjast på ei flate og maksimalt BRA=60 m² pr eining, eksklusive parkering på terreng.

- 6) Maksimal mønehøgde: 9,0 meter, unntatt tomt 11-13 der maksimal mønehøgde er 4,8 meter målt frå topp grunnmur.
- 7) Maksimal gesimshøgde: 6,0 meter.
- 8) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
- 9) Takvinkel 20 - 34°.
- 10) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. bueining

1.4. Fritidsbusetnad, Konsentrert utbygging

- a) Områda skal nyttast til konsentrert utbygging av mindre fritidsbustader eller leilegheiter.
- b) Før utbygging kan finne stad skal det utarbeidast utbyggingsplan (Bebyggelsesplan) for områda Felt A og Felt B - samla eller kvar for seg.
- c) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:
 - 1) Maksimal tillate bruksareal (T-BRA) felt A: 2150 m², felt B: 5350 m². Parkeringsareal vert ikkje rekna med i T-BRA dersom denne vert lagt under bygningane/bakkenivå (parkeringskjellar).
 - 2) Maksimal mønehøgde: 8 meter.
 - 3) Maksimal gesimshøgde: 6 meter.
 - 4) Maksimal synleg grunnmurhøgde er: 0,70 meter, unnateke bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturleg kan verte tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
 - 5) Takvinkel 20 - 34°.
 - 6) Minimum 1 biloppstillingsplass pr. påbegynt 75 m² i kvar bueining, samt 1/2 (0,5) gjesteparkeringsplass pr. bueining.

1.5. Anna byggeområde

Område for avfallsbu, lager, service

- a) Innanfor områda kan det oppførast naudsynte bygningar og anlegg for innsamling av avfall og lagring av utstyr til vegvedlikehald o.l., vaktmeisterkontor og liknande servicetilbod.
- b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:
 - 1) Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 50%.
 - 2) Maksimal mønehøgde: 6 meter.
 - 3) Maksimal gesimshøgde: 5 meter.
 - 4) Takvinkel 20 - 34°.
 - 5) Tilkomst skal dimensjonast for kjøretøygruppe "Liten lastebil".

- 6) Minimum 4 biloppstillingsplassar pr. 100 m² grunnflate bygning - på terreng.

Nr. 6 Spesialområde (§25, 1.1edd nr. 6)

6.1. Turveg, skiløype

- a) Turveg, skiløype kan opparbeidast med breidde inntil 5 meter inklusive skulder, og med eit dekkje som gagnar føremålet (grus eller grasarmering).

6.2. Friluftsområde på land

- a) På grunnlag av godkjend teknisk plan kan det som unntak gravast ned naudsynte leidningsanlegg (vatn, avlaup, straum, telefon, TV - kabel med meir). Terreng formasjonar og vegetasjon skal takast vare på/tilbakeførast.

6.3. Frisiktsone

- a) Det er ikkje tillate med anlegg eller tiltak i frisiktsona som er høgare enn $\frac{1}{2}$ meter over nivået på offentlig veg, eller som på anna måte hindrar frisikt, som snø og snøopplag, unnateke oppkvista tre, stolpar og liknande.

Kombinerte føremål (PM. § 25, 2. ledd)

Midlertidleg trafikkområde, Scootertrase

- a) Turvegen/ skiløypa langsmed fylkesvegen kan mellombels nyttast som scooterløype. Slik bruk er ikkje tillate etter at ny parkeringsplass ved Jarnverknausen er bygd ut i stort nok omfang og ikkje etter 01.01.2009.

Vegårshei den 31.08.2005

Revidert 03.02.2006

Revidert 20.02.2007

For Plankontoret Hallvard Homme AS

 
Erling Th. Aas
Jordsk i fl andidat, Arealplanlegger

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid:	06.11.04
Handsama første gong i det faste utvalet for plansaker. Pl-sak 124/05,	23.09.05
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	30.09.05 – 31.10.05
Handsama andre gong i det faste utvalet for plansaker. Pl-sak 069/06,	20.06.06
Godkjend i kommunestyret: K-sak 042/06,	28.06.06

Valle den 26.03.2012


Ordfører



Revidert:	Dato:	Signatur:
1) Føresegnene er revidert i høve til <u>Pl-sak 124/05</u> , datert 23.09.05	28.09.05	E. I. Aas
2) Plan og føresegner er revidert iht. merknadar ved offentlig ettersyn	03.02.06	E. I. Aas
3) Føresegner er revidert i høve til <u>Pl-sak 117/07</u> , datert 26.06.2007	29.08.11	E. I. Aas

Revidert i høve til vedtak i Plan og miljøutvalet, sak 14/580, datert 04.04.2017 M.H.

1843 – Sitåsan

Planeringshøgder på kvar tomt i reguleringsplan.

Tomte- nr.	Ved pele i marka	1. plan	2. plan
1	568,00	578,0	-
2	579,06	479,5	-
3	581,99	583,0	-
4	583,89	584,0	586,5
5	589,74	590,3	-
6	593,02	594,0	-
7	594,45	595,2	-
8	593,37	594,5	-
9	591,24	592,5	-
10		Terreng + 1,0	-
11	599,88	600,3	602,8
12	599,43	599,8	602,3
13	599,96	600,4	602,9
14	601,62	602,0	604,5
15	603,11	602,3	604,8
16	609,17	609,0	611,5
17	613,86	612,9	615,4
18	612,91	613,0	615,5
19	611,61	612,1	614,6
20	612,95	612,0	614,5
21	605,04	606,8	609,3
22	603,74	605,1	-
23	603,87	605,1	607,6
24	593,69	595,0	597,5
25	591,77	592,0	594,5

26	584,93	585,2	587,7
27	589,97	590,5	-
28	591,60	592,0	-
29	592,05	592,3	-
30	596,38	597,0	-
31	595,12	596,0	-
32	592,66	593,6	-
33	591,40	592,6	-
34	596,00	596,0	598,5
35	601,87	599,2	601,7
36	602,47	602,0	604,5
37	600,19	601,0	-
38	598,11	598,8	-
39	593,57	594,4	-
40	590,85	591,8	-
41	587,71	588,9	-
42	586,26	588,0	-
43	584,54	585,1	-
44	606,77	607,2	-
45	605,16	606,5	-
46	607,28	608,2	-
47	608,16	609,5	-
48	610,88	611,6	-
49	613,90	614,5	-
50	620,11	619,0	621,5
51	619,17	620,4	-
52 E. tomt	614,85	616,2	-
53			
54			
55			
56			

57	614,30	615,5	-
58	612,21	613,0	-
59	614,53	615,3	-
60	617,13	618,2	-
61	620,54	621,6	-
62	623,59	624,2	-
63	621,25	622,3	-
64	616,99	618,3	-
65	615,52	616,5	-
66	616,11	617,2	-
67	614,51	615,0	-
68	613,22	614,0	-
69	610,18	611,5	-
70	607,82	609,0	-
71	609,44	610,2	-
72	607,96	608,5	-
73	634,90	635,7	-
74	638,05	637,0	639,5
75	638,01	637,5	640,0
76	641,75	641,9	-
77	642,30	642,8	-
78	641,81	641,5	644,0
79	649,39	649,5	-
80	645,32	646,0	-
81	646,07	647,3	-
82	642,52	643,1	-
83	649,63	650,2	-
84	651,07	650,0	652,5
85	652,59	652,9	-
86	651,87	651,8	-
87	651,09	652,2	-

88		652,29		651,5	-
89		647,41		646,0	648,5
90		646,95		646,2	-
91		649,50		649,7	-
92		649,10		649,5	-
93		639,48		642,35	-
94		640,35		642,35	-
95		641,39		644,13	-
96		646,16		646,41	647,5
97		647,15		648,2	-
98		651,25		651,1	653,6
99		646,36		648,5	-

15.12.05

For Plankontoret H. H. AS

Erling I. Aas

Redigert av Marit Henriksen 20.03.2018. Lagt inn nye høgder på tomt 93-97 og 99. Disse var avtala mellom Knut Nomeland, Geir Tarald Nomeland og Anne Ellen Senum, og er dokumentert i e-post av 19.09.2008.

Redigert av Anne S. Lislevand 07.09.2018 i samband med endring av reguleringsplanen, saksnr 18/385. Vedteke av plan- og miljøutvalet 09.10.2018.

Føresegner

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008, § 12-3, er det utarbeidd detaljreguleringsplan for Sitåsen, felt A og B i Valle kommune.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for Sitåsen, felt A og B, PlanID 201302», Valle kommune, Målestokk 1:1000, datert 20.12.2013.

1.1 Generelle føresegner

- a) Byggjesøknad skal innehalde detaljerte teikningar i plan, snitt, oppriss og perspektiv av det omsøkte tiltaket, inkludert plan for utandørs tiltak. Planeringshøgder skal gå fram av søknaden. Eksisterande bygg og anlegg inntil tomta det søkjast tiltak på skal synast i plan og perspektiv eller snitt.
- b) Det skal utarbeidast teknisk plan for området. Det er høve til å leggje underjordiske anlegg som kablar og røyr i heile planområdet.
- c) Inngrepsområde skal vegeterast ved å føre tilbake det fjerna vekstjordlaget.
- d) I bratt terreng er det høve til å lage støttemurar av naturstein til terrassering. Maksimal murhøgde skal ikkje overstige 2 m.
- e) Byggegrense gjeld ikkje bygging av adkomstvei fra Skv1 til tomtene.

1.2 Rekkefølgjeføresegner

- a) Utviding av Brokke-/ Suleskarvegen, frå riksveg 9 og opp til Furestøyl, skal være gjennomført eller sikra på anna vis slik kommunen og vegstyresmakta godtek, før bygging av fritidsbustader kan ta til.
- b) Før det kan gjevast byggeløyve, eller løyve til frådelling av tomter i tråd med planen, må det vere gitt byggeløyve for veg, vatn og avlaup fram til tomta. Tomta må vere sikra rett å bruke felles veg og hovudleidningsanlegg før det gjevast løyve til frådelling eller bygging.
- c) Før det gjevast ferdigattest/mellombels bruksløyve på hyttene, skal det vere gitt ferdigattest/mellombels bruksløyve på veg, vatn og avlaup til den gjeldande brukseininga.
- d) Når det er gitt byggeløyve til maksimum 10 hyttar innanfor planområdet, skal skiløypekorridoren Asl1 vere opparbeidd.

1.3 Busetnad og anlegg

1.3.1 Generelle føresegner for alle teigar innanfor busetnad og anlegg

- a) Alle bygg rekna for opphald av menneske skal koplast til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) Bygningshøgder skal reknast få overkant (OK) grunnmur.
- c) Synleg grunnmurhøgde må ikkje overstige 0,5 m frå ferdig planert terreng til OK grunnmur. Synleg grunnmur skal pussast, slammast eller forblendast med naturstein.
- d) Alle bygningar skal ha saltak. Taket kan tekkast med torv eller sedum. Fasaden skal utformast med panel, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta panel eller laft skal treverket handsamast med (påførast) mørke jordfargar.
- e) Parkeringsplassar skal synast i situasjonsplanen til byggjesøknad.
- f) Det er ikkje lov å setje opp flaggstong, hekk eller gjerde i planområdet.

1.3.2 Fritidsbusetnad –konsentrert, Bfk

- 1) Det kan byggjast inntil to bueiningar pr. tomt, frittstående eller samanhengande.
- 2) Utnytting ved bygging av ein eller to bueingar i ein samanhengande bygning:

- a) Samla utnytting per tomt skal ikkje overstige $BYA=262 \text{ m}^2$ inklusive parkering.
- b) Det er høve til å setje opp eitt hovudbygg med inntil to bueiningar og to sekundærbygg. Hovudbygget kan ha eit maksimalt bygd areal, $BYA=190 \text{ m}^2$, eksklusive parkering. Sekundærbygg kan ha eit maksimalt bebygd areal, $BYA = 40 \text{ m}^2$.
- c) Byggjegrop for hovudbygg skal planerast i samsvar med planeringshøgda i tabellen nedanfor. Toleransen på oppgjeve høgder er +/- 0,5 meter.
- d) Bygningane skal ha takvinkel mellom $20-34^\circ$. Maksimal mønehøgde: 7,5 meter.

3) Utnytting ved bygging av to frittstående bueiningar:

- a) Samla utnytting per tomt skal ikkje overstige $BYA=232 \text{ m}^2$ inklusive parkering. Kvar av fritidsbustadene kan ha maksimalt bebygd areal $BYA=80 \text{ m}^2$ eksklusive parkering.
- b) Byggjegrop for hovudbygg skal planerast i samsvar med planeringshøgda i tabellen nedanfor. Toleransen på oppgjeve høgder er +/- 0,5 meter.
- c) Bygningane skal ha takvinkel mellom $20-34^\circ$. Maksimal mønehøgde: 5,6 meter.

4) Det er krav om minimum 2 biloppstillingsplassar pr. bueining.

Tomt	Planeringshøgde
1	631,5 m.o.h.
2	629,5 m.o.h.
3	628,5 m.o.h.
4	630,5 m.o.h.
5	630,0 m.o.h.
6	629,5 m.o.h.
7	629,5 m.o.h.
8	625,5 m.o.h.
9	625,5 m.o.h.
10	625,5 m.o.h.
11	627,0 m.o.h.
12	627,5 m.o.h.
13	630,5 m.o.h.
14	631,5 m.o.h.
15	632,0 m.o.h.
16	632,5 m.o.h.
17	633,5 m.o.h.
18	632,5 m.o.h.
19	634,5 m.o.h.
20	636,5 m.o.h.
21	639,0 m.o.h.

1.3.3 Skiløype, Asl

- a) Det skal etablerast skiløype og gangsti innanfor teigen. Gangsti skal ha grus- eller barkdekke.
- b) Det er høve til å gjennomføre terrenngrep for å skape tilstrekkelig bredde og stigning på regulert skiløype. Ved gjennomføring av terrenngrep skal vekstjordlaget inkl. planterestar sorterast ut og førast tilbake på skråningar og skjeringar.
- c) Skiløype og gangsti skal vere open for ålmenta.

1.3.4 Renovasjonsanlegg, Bren

- Innanfor områda kan det oppførast naudsynte bygningar og anlegg for innsamling av avfall og lagring av utstyr til vegvedlikehald og liknande og distribusjon av post.
- Utforming av avfallsbu og tilkomst skal tilfredstille krav til universell utforming. Maksimal stigning på gangtilkomst er 5%.
- Tilkomst skal dimensjonast i høve til normalen for Landbruksvegar, vegklasse 5.
- Renovasjonsarealet sitt uteområde skal skjermast mot omgjevnaden med espalier eller tregjerde på mellom 1,8 og 2,5 m over planert terreng.
- Maksimal tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 50%.
- Maksimal mønehøgde: 6 meter. Takvinkel: 20 - 34°.
- Det er krav om minimum 4 biloppstillingsplasser pr. på begynt 100 m² grunnflate bygning.

1.4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

1.4.1 Køyreveg, Skv

- Køyreveg til 2 eller fleire tomter skal ikkje ha større stigning enn 1:10 (10%).
- Det er lov å sette opp vegljøs.
- Føremålet har annan eigarform, privat.

1.4.2 Gang- og sykkelveg, o_Sgs

- Føremålet er offentleg.

1.4.3 Annan veggrunn – grøntareal, Sag

- Føremålet skal avsluttast med eit grønt preg, her under tilbakeførast stadeigne planterestar og vekstjordlag. Dersom det ikkje er høve til å byggje vegen ved hjelp av fjellskjering eller stabile fyllingar/jordskjeringar innanfor føremålet, skal ein nytte murar. Desse kan byggjast opp til 2 m høge og skal utførast i naturstein.
- Avkøyringar til tomtene kan etablerast over føremålet.
- Parkeringsplassar relatert til tomteiningar i Bfk kan etablerast innanfor føremålet, dersom avtale om dette føreligg med vegeigar.
- Føremålets eigarform er relatert til eigarforma til teigen føremåle støyter til Skv eller Sgs.

1.5 Grønstruktur

1.5.1 Vegetasjonsskjerm, Gv

- Føremålet skal nyttast som grøn buffer mellom busetnaden. Hogst er ikkje tillete, med unntak av forsiktig tynning som ikkje reduserer skjermverknaden.
- Det er ikkje høve til å gjennomføre terrenginngrep.
- Føremålet kan leggjast til rette for friluftslivsbruk.

Vinje, den 20. desember 2013

Revisjon A, etter administrativ gjennomgang, 07.04.2014

Revisjon B, etter vedtak om utlegging til høyring, 15.05.2014

Revisjon C, etter høyring, 02.10.2014

Revisjon D, etter vedtak i kommunestyret, 30.10.2014

For Plankontoret Hallvard Homme AS



Alexander Stettin

Landskapsarkitekt M.N.L.A.

Sakshandsaming i høve til Pbl. 2008:

Varsel om oppstart av planarbeid:	20.03.2013
1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	13.05.2014
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsromet:	23.05 – 10.07.2014
2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	14.10.2014
Eigengodkjent i kommunestyret den:	29.10.2014

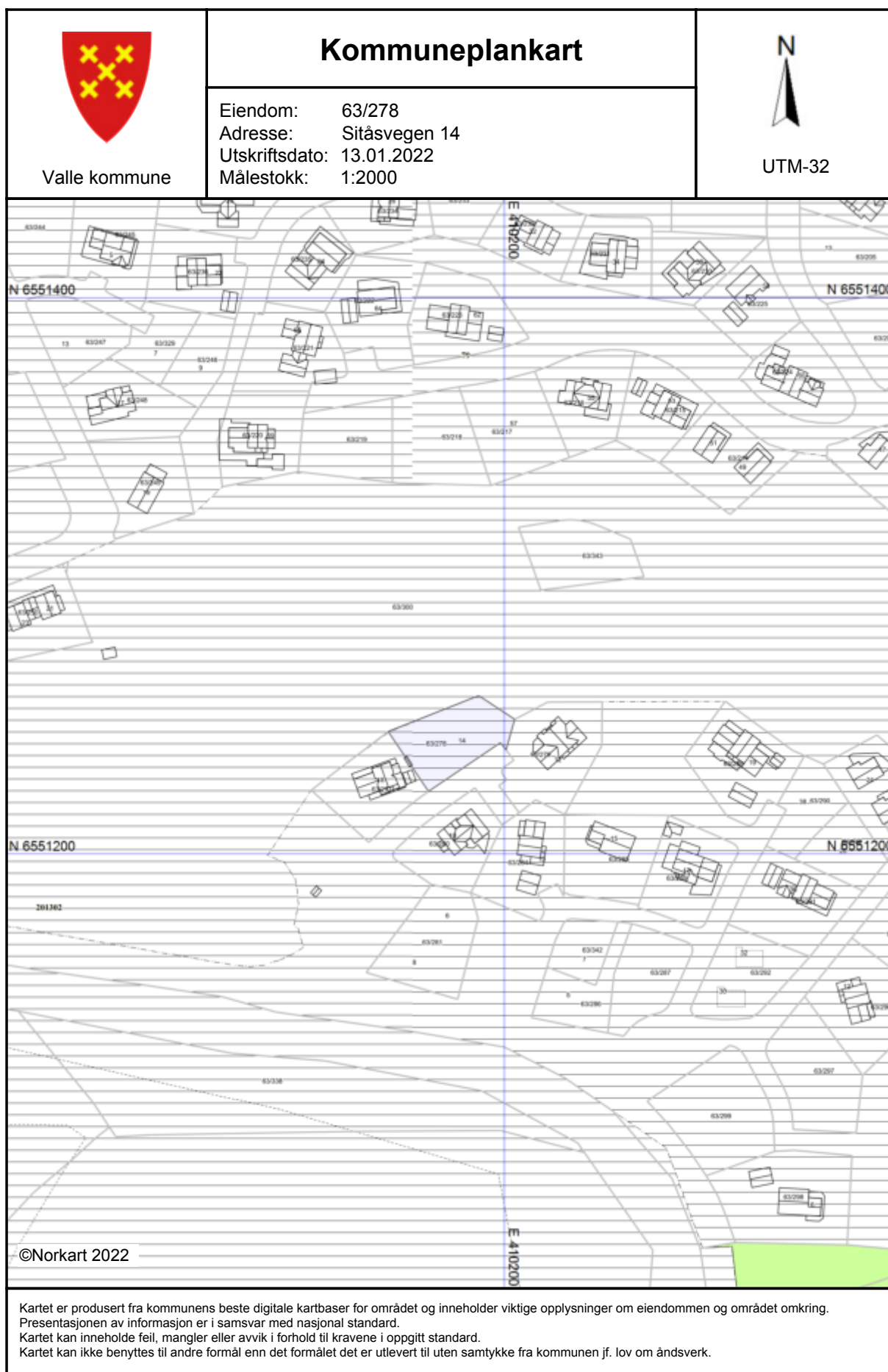
Stad, Dato

Sign.

Stempel

Endringar av plan iht. Pbl. 2008:

- 1. Forslag til endring av reguleringsføresegnene, Pbl. § 12-14 jfr. § 12-3, datert 20.05.2021**



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Fritids- og turistformål - fremtidig
-  Parkeringsplasser - fremtidig
-  Grønnstruktur - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Ahr
Kommune(del)plan - påskrift



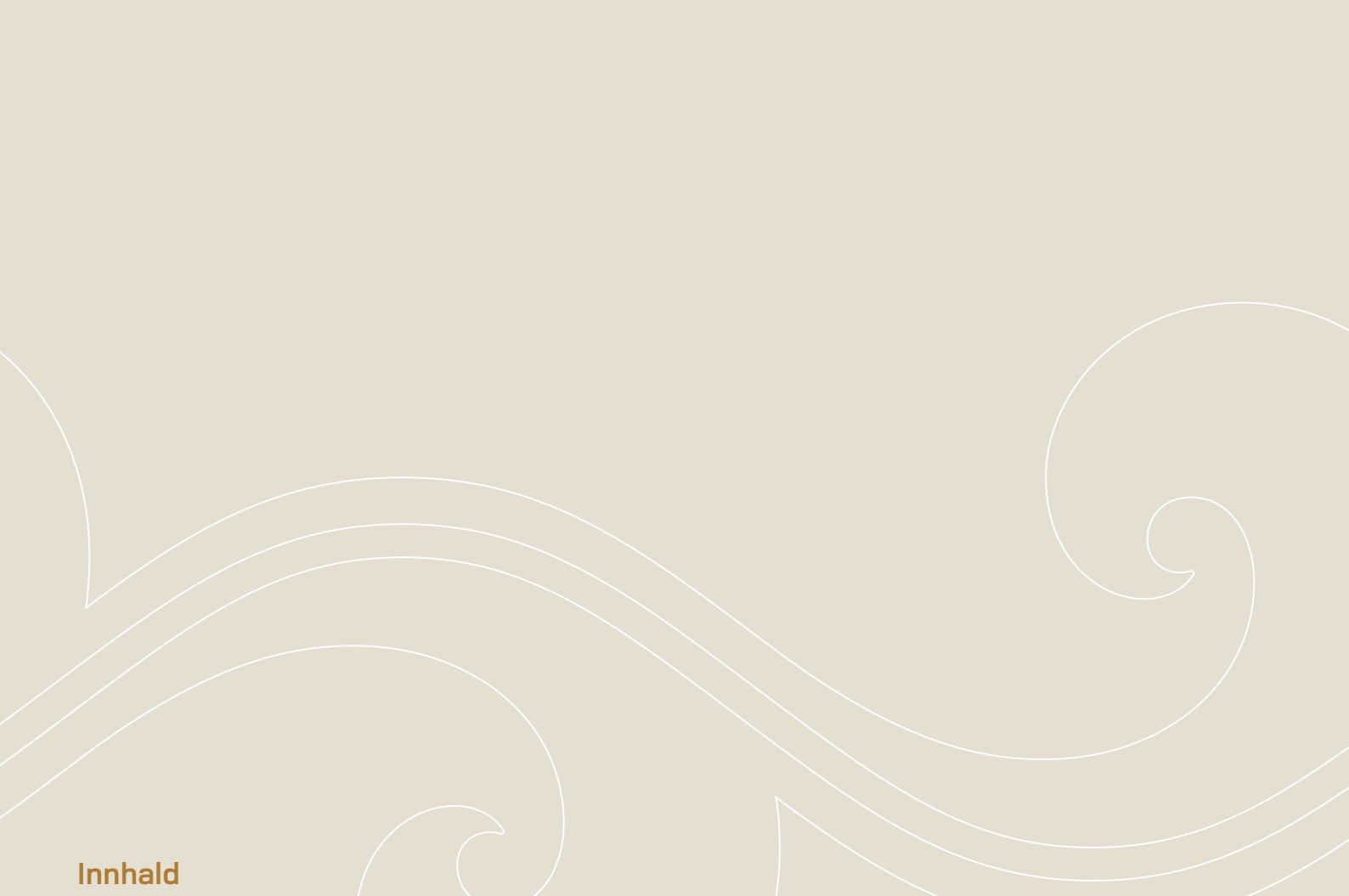
Valle kommune

Arealdelen

KOMMUNEPLAN 2016–2028

Vedteke: 22.06.2016

2016
2028



Innhald

01	Arealstrategi	4
02	Tilhøve til gjeldande planar	8
03	Natur og miljø	10
04	Utbyggingsformål – nye byggeområde	12
05	Føresegner til arealdelen i kommuneplan for Valle kommune 2016-2028	18
06	Retningsliner til arealdelen i kommuneplan 2016-2028	32
	Sti- og løypeplan for Valle kommune	35
	Vedlegg til kommuneplan for Valle 2016-2028	

Forord

Kommuneplanen er langtidsplanlegging. Kommuneplanen er den viktigaste arena for overordna diskusjonar om korleis me ønskjer at kommunen skal utvikle seg. Kommuneplanen handlar om å sette oss langsiktige mål og velge satsingsområde for å møte dei utfordringane me ser.

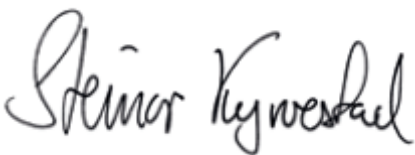
Våre utfordringar som kommune er knytt til:

- Kommunen som produsent av dei tunge velferdsgodane
- Kommunen som arbeidsplass
- Kommunen som viktig medspelar i utviklinga av lokalsamfunnet vårt
- Kommunen som forvaltar av fellesskapet sine og framtidige generasjonar sine ressursar

Kommunal sektor må heile tida vere bevegeleg for å møte nye tider og behov. Omstilling skal ikkje vere ein trussel. I desse prosessane er dei tilsette vår viktigaste ressurs og viktigaste medspelarar. Problemstillingane er ofte samansette. Det er ofte på lang sikt at me gjennom dei vegval me gjer i dag påverkar utviklinga. Kommuneplanen sin samfunnsdel og arealdel er viktige verktøy for at me kan trekke i same retning mot felles mål.

Det er mitt håp at denne kommuneplanen kan virke etter hensikta.

Valle 06.06.2016



Steinar Kyrvestad
ordfører

Samfunnsdelen peikar ut fire hovudsatsingsområde for Valle kommune i kommuneplanen for perioden 2016-2028:

1. Samferdsle
2. Bukvalitet
3. Næringsliv
4. Kultur og fritid

01 / Arealstrategi



Foto: Frode Buen

1.1 Samferdsle

Målsetting

Valle kommune skal ha eit effektivt, framtidsretta og trafiksikkert vegnett bygd opp omkring riksveg 9 gjennom Setesdal som hovudåre, med forgreiningar til Dalen i aust, via fylkesveg 45, og til Sirdal i vest, via fylkesveg 337.

Arealstrategi samferdsle

- Vi skal arbeide for utbetring av riksveg 9. Det vil seie gul midtstripe gjennom heile Setesdal til Hovden.
- Vi skal ha eit trafiksikkert vegnett i heile kommunen. Trygg skuleveg er særskild viktig!
- Vi skal følge opp trafiksikkerheitsplanen og vedlikehaldsplanen for kommunale vegar.
- Fylkesveg 45 mot aust skal ha god standard og bli ein del av ny hovudveg frå Oslo til Stavanger. Det er naudsynt med utbetring av vegen og sikring mot ras og snøskred.
- Vi skal arbeide for at fylkesveg 337, Brokke-Suleskardvegen, skal bli heilårsveg. Ein må starte naudsynt utgreiingsarbeid i denne planperioden. Ein føresetnad for å få Brokke-Suleskardvegen som heilårsveg er at ein må ta omsyn til villrein. Tilhøva for villrein-stamma skal ikkje bli dårlegere enn dei er i dag. Brokke-Suleskardvegen skal bli ein del av ny hovudveg frå Oslo til Stavanger.
- Ein skal vidareutvikle Åraksøyne luft- og motorsport-senter.

1.2 Bukvalitet

Målsetting

Valle kommune skal vere ein attraktiv stad å bu, med gode oppvekstvilkår og omsorgstilbod for alle.

Arealstrategi bukvalitet

- Vi skal legge til rette for bustader som oppfyller ulike krav frå innbyggjarane. Ein skal legge til rette for ulike bustadtyper.
- Vi skal styrke busetnaden i og i nærleiken av sentrums-områda. Ein skal kunne bygge leilegheiter for å få liv og røre i sentruma våre.
- Vi skal legge til rette for sosiale møteplassar. Det er viktig at ein har møteplassar for alle aldrar i sentrum og i bustadområda.
- Vi skal sikre og vedlikehalde gode leikeareal og godt utemiljø i bustadområda, barnehage, skule og SFO.
- Tome gardsbruk er ein ressurs som ikkje er nytta godt nok. Det er viktig å få fleire bruk ut på marknaden då mange etterspør denne buforma.

1.3 Næringsliv

Målsetting

Valle kommune skal ha eit breitt og inkluderande næringsliv, der verksemder innan kultur og handverk og naturbaserte verksemder står sterkt. Valle kommune skal vere ein attraktiv «fritidskommune» for Sør-Vestlandet.

Arealstrategi næringsliv

- Eksisterande næringsliv skal støttast og vidare-utviklast på ein berekraftig måte.
- Vi skal vere opne for nye idear og nyskaping, men det skal vere berekraftig utvikling. Dette gjeld både innanfor arealbruk, økonomi og samfunnsutvikling.
- Det er viktig å legge til rette for, og ta vare på arbeidsplassar innan kompetansekreivjande verksemder og teknologi. Kraftproduksjon er eit døme på dette.
- Landbruksnæringa er viktig for Valle, og vi må støtte og vidareutvikle denne. Vi skal støtte vidareforedling av råvarer og stø opp om satsinga på «kortreist og lokal mat». Kulturlandskap er ein viktig ressurs for Valle kommune.
- Massedeponi etter kraftutbygging er avsett til område for råstoffutvinning. Dersom det blir opna nye massetak eller eksisterande massedeponi vert opna på nytt, skal ein lage reguleringsplan med føreseigner som gjev føringar for bruk i anleggsperioden og etterbruk av areala, jamfør PBL § 11-9,1.
- Vi må utvikle nye område for fritidsbustader og vidareutvikle noverande hytteområde.
 - Brokke-området, dvs. Furestøyl og Kvisle, er hovudsatsingsområde for høgstandard hytteutbygging. Høgstandard er full utbygging med veg fram til hytta, straum- og kommunikasjonslinjer, vatn og avlaupsløysingar.
 - Det er naudsynt å arbeide med ei standardheving av hytteområda omkring Bjørnevatn. Det er viktig å få straumforsyning og mobildekking til området.
 - Vi ynskjer å tilby fritidsbustader med ulike nivå på standarden. Det vil seie område som ikkje har overordna/felles straumforsyning eller vatn- og avlaupshandtering. Dei mest aktuelle områda er i dag omkring Myklevatn og Evardalen, men òg mindre område på Austheia.
- Vi vil legge til rette for attraktive aktivitetar for tilreisande og fastbuande heile året.
 - Fjellklatring er ein viktig aktivitet i Valle. Det er ein naturbasert aktivitet som ikkje treng stor grad av tilrettelegging.
 - Legge til rette for ulike aktivitetstidbod langs Otra.

1.4 Kultur og fritid

Målsetting

Valle kommune skal tilby attraktive kultur- og fritidsaktiviteter for fastbuande og tilreisande. Kommunen skal støtte opp om lag, foreningar og anna frivillig arbeid.

Arealstrategi kultur og fritid

- Det er viktig å ha gode bygg for å få eit rikt og variert kulturliv. Dette gjeld ikkje minst kulturbygg og bibliotek.
- Valle kommune har gode anlegg til idrett. Det er nausynt at desse blir vidareutvikla og haldne oppe på ein god standard.
- Utvikling av sentrumsområda på Rysstad og i Valle er særskild viktig for å få gode møteplassar og aktivitetar knytt til sentrumsområda. Det må vere eit godt aktivitetsområde for barn og ungdom i sentrum. Dette er særskild viktig for å gjere sentruma attraktive å opphalde seg i for alle aldrar.
- Samordna planarbeid er viktig for å legge til rette for turstiar – løyper og aktivitetstilbod. Det er laga sti- og løypeplan som ein må bruke strategisk for å få eit attraktivt tilbod for fastbuande og tilreisande.
- Kulturminne og kulturlandskap er viktig for utvikling av Valle kommune. Ein kan lage aktiviteter som bygger på desse verdiane.
- Vi skal lage kulturminneplan innan 2018. Dette vil skje saman med Aust-Agder fylkeskommune.



Foto: Frode Buen

02 / Tilhøve til gjeldande planar



Foto: Setesdal - Noreg tett på / Anders Martinsen Fotografer

2.1 «Heiplanen»

Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei, «Heiplanen», blei vedteken i 2014. Ved at «Heiplanen» vert innarbeidd i kommuneplanen, vert omsynssoner og føresegner gjort rettsleg bindande.

«Heiplanen» ligg i botnen ved utarbeiding av konsekvensutgreiingane, både det som gjeld innspel om nye utbyggingsområde og sti- og løypeplanen. Der utbyggingsønskje syner konflikt med «Heiplanen», vert slike utbyggingsområde ikkje tilrådd. Når det gjeld sti- og løypeplanen, er det i føresegnene sett inn krav om at nye skiløyper som går inn i omsynssona for villrein ikkje skal preparerast etter 15. april. I Bjørnevassområdet gjeld dei same restriksjonane for eksisterande skiløyper som også går i nasjonalt villreinområde og trekkkorridorar. Ein syner til føresegner kap. 5.5.6.

2.2 Nasjonalt villreinområde

I denne omsynssona skal ein legge stor vekt på villreinen sine interesser i all arealforvaltning og sakshandsaming. Nye fritidsbustader er ikkje tillate. Ein kan halde fram med å utvikle landbruk, næring og friluftsliv innan gjevne rammer.

2.3 Omsynssone villrein

I denne omsynssona er det viktige leveområde for villrein. Her gjeld i stor grad dei same føresegnene som i Nasjonalt villreinområde (NVO), men ein kan tillate noko meir aktivitet. I denne omsynssona kan ein sette i verk tiltak for friluftsliv og for å kanalisere ferdsle, og det er lagt opp til ei differensiert forvaltning.

2.4 Omsynssone trekkområde

Denne sona viser viktige trekkområde ein skal ta vare på, og som delvis overlappar dei andre omsynssonene – difor er dei trekt ut som eigen sone. Føresegnene her gjeld i tillegg til underliggande omsynssoner. Her skal ein ta omsyn til at områda har særleg stor verdi som trekkområde for villrein. Dette inneber at det er sporadisk og/eller sesongvis bruk av områda. Alle tiltak må godkjennast via plan, og ein må ta særlege omsyn til eventuell plassering og drift, med basis i oppdatert kunnskap.

2.5 Kommunedelplan for Bjørnevatn

Kommunedelplan for Bjørnevatn frå 26.03.2008 er teken inn i ny kommuneplan. Det betyr at den nye kommuneplanen gjeld framfor kommunedelplanen frå 2008, dersom det er motstrid.

2.6 Reguleringsplanar

Reguleringsplanar som framleis skal gjelde er avmerkte på kommuneplankartet, jf. kap. 5.1 og 5.5.10 i kommuneplanføresegnene.

2.7 Disposisjonsplanar

Ved motstrid gjeld kommuneplanen før gamle disposisjonsplanar. Denne plantypen har ikkje rettsverknad etter at det vart ny plan- og bygningslov i 1985.

03/

Natur og miljø



Foto: Setesdal - Noreg tett på / Anders Martinsen Fotografer

3.1 Beredskap – Naturfare

I samband med utarbeiding av alle slags arealplanar og sakshandsaming må ein alltid ta omsyn til fare for naturskade og beredskap. Med naturskade tenker ein i første rekke på flaum, ras og skred. I samband med dette kommuneplanarbeidet har vi hatt ei rasundersøking i høve til fast busetnad i kommunen. Det var Norges Geotekniske Institutt (NGI) som utførte denne rapporten. Arbeidet tok utgangspunkt i aktsemdskart frå Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), og ein vurderte alle områda med fast busetnad. Vurderinga viste at det meste av den faste busetnaden ikkje er utsett for så stor fare som NVE sine kart syner. Ras-, skred- og flaumutsette område er merkt av på plankartet.

Når det gjeld beredskap, må ein tenke på korleis ein kan handtere ein situasjon der det har oppstått ei krise. Ein må bygge ut slik at naudetatane og redningspersonell kan gjere jobben sin. Det er viktig å tenke på at naudetatane skal kome greitt fram og at det er greitt med sløkkevatn for brannvesenet. Drikkevasskjeldene i kommunen er avmerkte med omsynssone på plankartet.

3.2 Vassdrag

Det er eit generelt byggeforbod langsmed vatn på 100 m, og 50 m langsmed bekkar og elvar i kommunen. Det er tre vassdrag i Valle kommune som er verna i dei ulike verneplanane for vassdrag. Det er vassdraget Njardarheim, som er heile området vest for Otra i Valle kommune, Tovdalsvassdraget i Straumsheia og Åmdalsvassdraget nord for Store Bjørnevatn. Ein skal overvake vasskvaliteten i Otra, og om naudsynt setje i verk tiltak. Ein må ta særleg omsyn til terskelbasseng.

3.3 Sti og løyper

Det er laga ein sti- og løypeplan i samband med kommuneplanarbeidet. Det er etter mal frå «Heiplanen», som legg opp til at kommunane skal lage slike planar for å styre ferdsle. Planen inneheld forslag til nye fotruter for sommarbruk og preparerte skiløyper. Løypene er hovudsakeleg konsentrerte i tre område: Bjørnevatn, Valle sentrum og Brokke. Det er eit vilkår at ein ikkje skal gjere større terrenginngrep, som planering av trasear, for å etablere løypene. Ein kan gjere små inngrep som å rydde tre og fjerne trestubbar. Større inngrep vil vere søknadspliktige.

3.4 Natur

Det er fleire verna naturområde i Valle. Det største området er Setesdal Vesthei – Ryfylkeheiane landskapsvernområde. I tillegg er det verna eit myrområde ved Kyrelitjønn ved Bjørnevatn. For desse gjeld eigne verneføresegner. Dei er og merkte av i kommuneplankartet som omsynssoner. Naturverdiar var eit av hovudkriteria i konsekvensutgreiingsarbeidet i kommuneplanen. Tilhøve til villreininteressa er avklara i «Heiplanen», sjå over.

3.5 Kulturminne – kulturlandskap

Nasjonalt kulturlandskapsområde på Rygnestad er lagt inn med omsynssone og knytt føresegner til, jf. kap. 5.5.7. I tillegg er eit område ved Preststøyl lagt inn i arealdelen. Også den gamle kyrkjegarden på Nomeland, som er verna etter kulturminnelova, ser ein på plankartet som bandlagt område. I samband med konsekvensutgreiingar for nye innspel og i område med LNF-spreidd (LNF-spreidd: føresegn om spreidd bygging i landbruks-, natur- og friluftsområde), er kulturminne og kulturlandskap eit tema som er undersøkt. I hovudsak er det SEFRAK-registreringar (Sekretariatet for registrering av faste kulturminne) og Askeladden (Riksantikvaren si offisielle database over freda kulturminne og kulturmiljø) som er lagde til grunn.

04/ Utbyggingsformål – nye byggeområde



Foto: Setesdal - Noreg tett på / Anders Martinsen Fotografer

4.1 Vurdering av verknader for samfunn og miljø – konsekvensutgreiing

Ein har vurdert alle innspel til arealdelen om endra arealbruk ut frå kva verknader dei nye tiltaka vil få for samfunn og miljø. Konsekvensutgreiinga (KU) skal på ein systematisk måte fange opp dei viktigaste temaa og hendingane som seinare vil kunne påverke detaljplanlegginga. Konsekvensutgreiinga syner ei grunngiving for Rådmannen si tilråding, basert på dokumenterte fakta. Det er skrive meir utførleg om metode og opplysningar i skjemaet i vedlegg om konsekvensutgreiingar. Dei 57 innspela om endra arealbruk er sette opp i ei samla liste, og om lag halvparten har fått kvar sitt skjema med konsekvensutgreiing. Det er også laga eit skjema som syner samla verknader av endra arealbruk. Konfliktgraden er gjort synleg for kvart tema ved at det kjem fram ein farge i feltet. Grøn = positiv verknad, gul = ein viss konflikt/ver varsam/kan føre til vilkår, raud = stor/direkte konflikt, kvit = temaet blir lite/ikkje påverka. I nokre tilfelle der konfliktgraden syner «gult» vil det stå i rådmannen sitt kommentarfelt og vurdering at ein må undersøke temaet betre og ta omsyn til temaet i detaljplanlegginga. Slik sett er KU på kommuneplannivå ein god indikator på kva farar for samfunn og miljø ein må vere særleg merksam på i detaljplanlegginga.

For dei 12 områda med *LNf-spreidd, bustader*, som gjeld eksisterande bustader og gardar, har ein laga eit forenkla KU-skjema. Det er og gjort ei forenkla konsekvensutgreiing for nye stiar og løyper (sjå vedlagte sti- og løypeplan). Sjå eige vedlegg om konsekvensutgreiing.

4.2 Byggeområde

For alle nye byggeområde er det sett rekkefølgekrav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. kap. 5.2.1. Nedanfor er ei skjematisk oversikt over nye utbyggingsområde. Endringar i areal i denne nye kommuneplanen, er synt med *skrå skrift*, og det er bare dei tala som er med i summen nedst. For meir informasjon om alle nye byggeområde, syner ein til dei vedlagte skjema for konsekvensutgreiing.

4.2.1 Byggeområde bustader

Arealdelen har sett av tre nye byggeområde for bustader, med til saman 323 dekar. Desse er lokalisert i ulike delar av kommunen (Uppstad, Brokke og nord for Valle sentrum). Det sentrumsnære innspelet som gjeld Lii, kom inn etter oppmoding frå politisk hald – dei to andre er innspel frå grunneigarane. I tillegg er det lagt inn to små område frå før. Området på Øyne låg også som utbyggingsformål i førre kommuneplan.

Nr	KU	Namn	Areal (daa)	GNR/BNR	Merknad
B1		Øyne		48/6,35	Nytt byggeområde for bustader i førre kommuneplan. Ikkje regulert.
B2	51	Lii	165	Fleire	Gjeld mange bruksnummer innanfor gardsnummer 41 og 42.
B3	17a +28	Uppstadsvingen	97	60/1,2	
B4	37	Storlyngghåmåren	61	62/1	
Sum		Nytt bustadareal	323		

4.2.2 Byggeområde næring

På området N1, aust for Brokke kraftverk, er det alt i dag lager/næringsverksemd, og formålet er i tråd med dagens bruk. Det er lagt inn nokre nye næringsareal.

Dette er område i nærleiken av Brokke kraftverk som er tiltenkt område for datalagring.

Nr	KU	Namn	Areal (daa)	GNR/BNR	Merknad
N1	25b	Aust for Brokke kraftverk	12	64/1	Vert driven næring der i dag.
N2	52	Sør for Brokke kraftverk	91	64/1	Nytt område – utvida
N3	53	Sør for Brokke	95		Nytt område
N4	54	Austsida Otra, nord	105		Nytt område
N5	55	Austsida Otra, sør	90		Nytt område
Sum		Nytt næringsareal	393		

4.2.3 Byggeområde fritidsbustader

Etter innspel frå grunneigarane, er det lagt inn to store, nye byggeområde for fritidsbustader. Dette skal vere fritidsbustader med høg standard. Det eine feltet ligg i Brokke, nær Furestøyl. Det andre ligg innanfor Berg, mot Hylesdalen.

Det er mange, store utbyggingsområde som er vidareført frå førre kommuneplan og frå kommunedelplanen for Bjørnevatn.

Nr	KU	Namn	Areal (daa)	GNR/BNR	Merknad
BFR01		F3 Bjørnevatn			Vidareført frå førre kommunedelplan for Bjørnevatn
BFR02		F6			- «
BFR03		F2			- «
BFR04		F4			- «
BFR05		F5			- «
BFR06	46	Noheii	239	50/6	
BFR07		Uppstad			Vidareført frå førre kommuneplan
BFR08		Brokke			- «
BFR09	36	Stigemyran, Furestøyl	505	62/1	
BFR10		Brokke		62/1,26,109, 312 og 63/1	Vidareført frå førre kommuneplan
BFR11		Rysstad			- «
BFR12		Rysstad			- «
Sum		Nye byggeområde fritidsbustader	744		

4.3 LNF-spreidd

LNF-spreidd er nytta i dei områda der ein ikkje skal ha konsentrert utbygging. Omfang og lokalisering er sett i føresegnar og avgrensa på plankart. For fleire einingar enn 2 innanfor kvart felt, vert det kravd reguleringsplan, jf. kap. 5.2.1. Det er også sett særlege sakshandsamingsreglar for å oppfylle undersøkingsplikta i kulturminnelova, og der konsekvensutgreiinga syner konflikt. Desse handsamingsreglane skal erstatte dispensasjonshandsaminga.

4.3.1 LNF-spreidd, bustader

LNF-spreidd, bustader, gjeld i område med eksisterande einbustader og gardsbruk. Her er det i utgangspunktet bare tillate med mindre tilbygg, påbygg, garasjar og liknande, og inntil ei ny bueining i dei små områda og to nye bueiningar i dei store områda for heile feltet/perioden. For fleire av områda kan nye tiltak komme i sterk konflikt med vern av landbruksareal, landskap, kulturminne-, natur- eller friluftsiinteresser, eller flaum-/skredfare, og vil krevje uttale frå overordna myndigheit før søknaden vert godkjent. Tiltaket si plassering, storleik og anna, og ev. avbøtande tiltak, vil då vere avgjerande for om tiltaket kan bli gjennomført. Sjølv om ein unngår dispensasjon i desse områda, vert det stilt store krav til søknad om tiltak og god sakshandsaming. Ein syner elles til føresegnene kap. 5.4.2.

Nr	Namn	Areal daa	Tal tillate nye einingar	Merknad
LSB01	Fodtveit	9,5	1	
LSB02	Homme	2001	2	
LSB03	Øyne	82	1	
LSB04	Strondi/Åmli/Berg	1344	2	
LSB05	Brottveit	138	2	
LSB06	Nomeland	78,3	1	
LSB07	Brokke	1244	2	
LSB08	Faremo	22,7	1	
LSB09	Hovet	1287	2	
LSB10	Helle nord	52,5	1	
LSB11	Helle syd	78,4	1	
LSB12	Besteland	36,7	1	

4.3.2 LNF-spreidd, fritidsbustader

I LNF-spreidd, fritidsbustader er det innanfor kvart område gjeve eit tal for kor mange einingar ein totalt sett kan tillate. Det varierer kor mange fritidsbustader det er bygd frå før, og kor mange nye ein kan bygge. Det er bare laga konsekvensutgreiing for dei nye innspela. Rådmannen tilrår at 8 nye område vert tekne inn. I tillegg kjem alle områda frå førre kommuneplan, som er vidareført.

LNF-spreidd, fritidsbustader er valt der det i dag ikkje er lagt til rette for høgstandard hytter, dvs. felles løysingar for vatn, avlaup og straum. I mange tilfelle er det i dag (sommar) veg fram til områda. Det går fram av føresegnene kap. 5.2.1 at utbyggingar med meir enn to einingar krev reguleringsplan. Ein syner elles til føresegnene i kap. 5.4.3 for LNF-spreidd, fritidsbustader.

Nr	KU	Namn	Areal daa	GNR/BNR	Tal einingar totalt	Merknad
LSF01		Osen		25/3	36	
LSF02		Osen		24/1	3	
LSF03		Grytestøyl		25/18	29	
LSF04		Hola		25/11	6	
LSF05		Hola		25/11	23	
LSF06		Hola		25/11	18	
LSF07		Hola		25/11	4	
LSF08		Reisstøyl		25/13-15	23	
LSF09		Reisstøyl		25/10	9	
LSF10		Sundet		23/16	9	
LSF11		Sundet		23/8	5	
LSF12		Ædanshei		23/10	9	
LSF13		Fiskeløysåsen		30/1-3, 31/1,3,6	40	
LSF14		Tveitebø- Stavedalen		32/1-2, 33/1,2, 34/1,2, 36/5, 37,1,2,4, 38/2	25	
LSF15		Kleggestøyl		51/3,4,6	15	
LSF16				50/1,3,6,7,8,9	25	
LSF17		Myrbu		47/3,50/1,3,7,9	30	
LSF18	49	Burak	136	50/8	16	
LSF19		Tjørnelibu		55/4,56/1,-3	15	
LSF20		Valestøyl		65/6	14	
LSF21		Grjostøyl		65/19	10	
LSF22		Mærstøyl		66/3	2	Ikkje plankrav
LSF23		Vindsås	54	65/1	10	
LSF24		Espebroti		66/28	8	
LSF25		Kringlekvæven		65/2	7	
LSF26		Åsane		66/1	9	
LSF27		Skogestøyl		65/5	20	
LSF28		Sjågemyrane		67/3	20	
LSF29		Brunedalen		67/2	18	
LSF31	35	Stakkfit	84	67/15	13	Tal einingar som i førre kom.plan, men lokaliseringa flytta.
LSF32		Taklitjørn		67/6	6	

LSF33	11	Straume	1601	69/1,2,3,4,8	40	Tal einingar som i førre kom.plan, men arealet innskrenka.
LSF34				70/25	15	
LSF35		Flottebui		70/99	11	
LSF36		Myklestøyl	16	70/9	17	Tillegg på 16 daa
LSF37		Kaldbekk		70/3,24	28	
LSF38				70/1	17	
LSF39				70/5	3	
LSF40	34	Bestelandsheia	2,2	71/22,24	2	Ikkje plankrav
LSF41		Bjøddenausen		62/8	8	
LSF42		Skrymeli		62/5	12	
LSF43				63/21	4	
LSF44		Rote fjellsteigen		64/7	16	
LSF45	7	Reigårstøylen Brokke	39	62/2	5	
LSF46				63/4	13	
LSF47				62/3	9	
LSF48				63/7	10	
LSF49				63/20	10	
LSF50				63/34	4	
LSF51				63/20	14	
LSF52				63/9	2	Ikkje plankrav
LSF53				63/20	13	
LSF54				63/1	22	
LSF55				63/5	9	
LSF56	26	Kvæven	86,5	63/20	10	
LSF57				64/2	17	
LSF58				61/3	7	
LSF59				61/1	17	
LSF60	44	Stuteliheii	188	64/5	13	
LSF61				68/8	13	
LSF62	57	Langetjønn	61	68/73	7	
LSF63					27	

05 / Føresegner til arealdelen i kommuneplan for Valle kommune 2016–2028



Foto: Setesdal - Noreg tett på / Anders Martinsen Fotografer

Rettsleg bindande føresegner til arealdelen i kommuneplanen er gjevne med heimel i Plan- og bygningslova, PBL, kapittel 11. Føresegnene er rettsleg bindande saman med plankartet.

5.1 Rettsverknad av arealdelen, kommuneplanen

- Kommuneplanen sin arealdel fastset bruken av kommunen sitt areal, og gir rammer for kommuneplanar og nye reguleringsplanar. Den er bindande for alle nye tiltak som nemnde i plan- og bygningslova (PBL) § 1-6, jf. også § 20-1, første ledd a-m.
- Etter PBL § 1-5 går ny plan – ved motstrid – føre eldre plan eller planføresegn for same areal, med mindre anna er fastsett i den nye planen.
- I kap. 5.5.10 er det lista opp dei reguleringsplanane som gjeld etter at arealdelen til kommuneplanen er vedteken.

5.2 Generelle føresegner etter PBL § 11-9

Gjeld for heile kommunen.

- Ved utarbeiding av reguleringsplanar og vidare bygge- løyve skal ein legge til grunn og avklare nærare tilhøve som nemnd i «Konsekvensutgreiing for innspel til arealdelen»
- Ved utarbeiding av reguleringsplan må ein oppfylle undersøkingsplikta etter kulturminnelova § 9.

5.2.1 Plankrav, PBL § 11-9 nr 1

Ein kan ikkje sette i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i PBL §20-1, a-m før området er omfatta av ein reguleringsplan i følgjande område:

- område avsett til framtidige byggeføremål og eksisterande byggeformål der det ikkje er reguleringsplan
- i LNF-spreidd bustader ved følgjande tiltak:
 - etablering av meir enn 2 einingar
 - etablering av nye institusjonar, t.d. barnehage og skule
 - etablering av nye næringsbygg eller endring av eksisterande som vil få bruksareal over 1000 m²
- I område sett av til råstoffutvinning/massetak, ved utviding av eksisterande, opning av gamle tippar eller nye område, sjå kap. 5.3.3.

5.2.2 Utbyggingsavtalar, PBL § 11-9 nr 2

Ein skal lage utbyggingsavtalar i tråd med PBL kap. 17, jf. kommunestyret sitt prinsippvedtak.

- Valle kommune vil krevje utbyggingsavtale med utbyggarar som fremmar arealplan for utbygging. Avtalen skal vere basert på gjeldande kommuneplan, handlingsprogram og reguleringsplan til ei kvar tid.
- Avtalane skal omhandle ansvar for utbygging for infrastrukturanlegg. Dette kan mellom anna vere veg, parkering, vassforsyning, avlaup, kablar og tilrettelegging for ski- og turløyper og andre aktivitetstilbod. Avtalen kan og omhandle ansvar for informasjon, kommunikasjon og samarbeid mellom partane.

5.2.3 Rekkefølgekrav, PBL § 11-9 nr 4

- Utbygging av dei einskilde utbyggingsområda kan ikkje starte før det er godkjent og etablert løysingar for tekniske anlegg for vatn, avlaup, straum, telekabel og renovasjon. Det må også vere godkjende løysingar for tilkomst frå offentleg veg og parkering før utbygginga startar.
- Ved utbygging av nye hytteeiningar skal ein etablere stiar og løyper i eller i nærleiken av det aktuelle området i tråd med sti- og løypeplanen før det vert gjeve bruksløyve. Tiltakshavar skal gjere nærare avtale med kommunen om etableringa.

5.2.4 Byggegrense langs vassdrag, PBL § 11-9 nr 5 og §11-11 nr 5

- I landbruk-, natur- og friluftsområde er det ikkje tillate med tiltak som nemnt i Plan- og bygningslova §§ 20-2 og 20-3 eller frådeling av tomt til slikt føremål nærare enn 100 m frå vatn og 50 m frå elvar og bekkar som vist på kart i målestokk 1:50000.
- I verna vassdrag gjeld eit generelt byggeforbod på 100 m frå vatn og elvar/bekkar som vist på kart i målestokk 1: 50000.
- I utbyggingsområde er det ikkje tillate med tiltak som nemnt i Plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 eller frådeling av tomt til slikt føremål nærare enn 50 m frå vatn og 50 m frå elvar og bekkar som vist på kart i målestokk 1:50000.

5.2.5 Parkering, PBL § 11-9 nr 5

Gjeld ved etablering av ny busetnad eller vesentleg utviding og endra bruk.

- Bustad skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller tinglyst plass på nærliggande areal. Det skal vere minimum 1,5 plassar for einebustad, 1,0 plasser for rekkehus og leilegheit, og 0,5 plasser for hyblar.
- For fritidsbustader som ikkje ligg direkte knytt til vinterbrøyta veg vert det kravd 2 parkeringsplassar pr. eining. Desse må ligge i naturleg tilknytning til der vinterbrøyta veg ender.
- For forretningar, kontor og allmenne bygg skal det vere 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal, for varehus 1,5 plasser pr. 50 m² bruksareal.
- For industri skal det vere 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal.

5.2.6 Universell utforming, PBL § 11-9 nr. 5

- Forretnings-, kontor- og offentlege bygg som er opne for ålmenta skal være universelt utforma på dei delar av bygget kor ålmenta skal ha tilgang. Føresegna gjeld både for bygningar og uteområde.

5.2.7 Estetikk

Kommunen skal ved handsaming av søknad om løyve til tiltak sjå til at bygningar og tiltak får ei estetisk god løysing. Utforming skal ta omsyn til nabobygningar slik at nye tiltak vert tilpassa og harmonerer med målestokk og storleik på eksisterande bygningar. Det gjeld høgde, takform, takvinkel, materialbruk og fargebruk. Det er ikkje tillete å bruke reflekterande materiale til taktekking eller utvendig kledning.

5.3 Føresegner til arealformål etter PBL § 11-10

Gjeld for underformåla under hovudformåla Bygningar og anlegg etter § 11-7 nr 1.

5.3.1 Område avsett til bygningar og anlegg, bustader

- Ein skal plassere nye bustadfelt og bygningar slik at eksisterande kulturminne, kulturlandskap, dyrka/ dyrkbar mark, verdfull vegetasjon, dyreliv, terreng og turløyper blir tekne vare på, samstundes som ein skal legge til grunn estetiske omsyn. Nye bygningar skal ikkje plasserast slik at dei kjem i silhuett frå hovudveggar eller andre viktige innsyn. Dei skal ha ei utforming som passar med omkringliggande landskap og byggeskikk.

- Nye bygningar skal som hovudregel ha saltak. Materiale til taktekking skal ha matt, ikkje-reflekterande overflate.
- I eksisterande og framtidige bustadområde må det settast av areal for aktivitetar for born og unge, jamfør Rikspolitiske retningslinjer for born og unge.
- Ved utabeiding av reguleringsplan skal ein vurdere spesifikt miljøkrav, tilgjenge/universell utforming, osb.

5.3.2 Område avsett til Bygningar og anlegg, fritidsbustader

Ein skal plassere nye felt og fritidsbustader slik at eksisterande kulturlandskap, vegetasjon, dyreliv, terreng og turløyper blir tekne vare på, samstundes som ein legg til grunn estetiske omsyn. Ein skal plassere nye bygningar varsamt i terrenget, og ikkje bryte korkje horisont sett frå hovudveg eller viktige horisontar og landskapsformer i området.

- Nye hytter skal ligge lågt i terrenget. Den synlege delen av grunnmuren skal ikkje vere høgare enn 0,7 m.
- Ein reknar mønehøgde frå topp grunnmur, og denne skal ikkje overstige 6,5 m.
- Nye bygningar skal som hovudregel ha saltak, og takvinkelen skal vere mellom 27 og 34 grader «fjordungsrausta».
- Materiale til taktekking skal ha matt, ikkje-reflekterande overflate.
- Tillate utbygd areal (BYA) skal ikkje vere over 211 m² pr. tomt. Dersom det vert bygd fleire bygg på ei tomt, skal ein rekne alle bygg med i det totalt tillate bebygde arealet. Parkeringsareal vert rekna med i talet.
- Utvendige plattingar for kvar bueining skal ikkje overstige 40 m² til saman.
- Det er ikkje tillate med flaggstong.
- Ein skal ikkje bygge fritidsbusetnad nærare støylsvoll enn 50 m. Med støylsvoll meiner ein den beitemarka som ligg omkring støylsbygningane.

5.3.3 Område for råstoffutvinning

Massedeponi etter kraftutbygging er avsett til område for råstoffutvinning. Dersom det blir opna nye massetak eller eksisterande massedeponi vert opna på nytt, skal ein lage reguleringsplan med føresegnar som gjev føringar for bruk i anleggsperioden og etterbruk av areala, jf. PBL § 11-9,1. Planen skal avklare storleiken på uttaket, tilhøve til naboar og andre brukarinteresser, avbøtande tiltak i driftsperioden og istandsetting av terreng. For alle massetak, både nye og gamle, med uttak på meir enn 10 000 m³, samt alle uttak av naturstein, skal det ligge føre godkjent drifts-konsesjon med driftsplan i samsvar med minerallova.

5.4 Føresegner til arealformål etter PBL § 11-11

Gjeld for underformål under Landbruks-, natur- og friluftformål etter PBL § 11-7, nr 5.

5.4.1 Lokalisering av landbruksbygg ,jf. PBL § 11-11 nr 1

- Ein skal ikkje plassere nye landbruksbygg på dyrka mark viss det finst alternativ på eigen eigedom. Bygningar skal ikkje plasserast i konflikt med vern av landskap, spesielle naturkvalitetar, kulturminne, kulturlandskap eller friluftinteresse.
- Ein skal ikkje plassere nye landbruksbygg nærare enn 100 m frå vatn og 50 m frå elvar og bekkar som vist på kart i målestokk 1: 50 000.
- Båthus kan bli sette opp i nærleiken av vatn, og dei må vere tilpassa terrenget. Ein skal tekke med naturmateriale (torv, stein og liknande), og må ikkje være større enn bruksareal (BRA) 12m².

5.4.2 Utforming, lokalisering og omfang av bygg i LNF– spreidd, bustader,jf. PBL § 11- 11, nr 2

- Søkna om tiltak innafor områda skal bli sendt regionale fagmyndigheiter til uttale før ein kan treffe vedtak. Dette gjeld alle søknadspliktige tiltak.
- Ein kan tillate spreidd bustadbygging i LNF-område (LSB01- LSB12) etter søknad dersom ikkje tiltaket kjem i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft- eller kulturlandskapsinteresser.

- Ein må ikkje bygge i område som er utsett for fare utan at det aktuelle faremomentet er utgreidd og tiltaket/aktiviteten er akseptabel, og ev. avbøtande tiltak fastsett.
- Dersom konsekvensutgreiinga som ligg ved kommuneplanen syner at det innanfor området er tema som har «gult felt» på konsekvens, skal ein undersøke dette temaet meir og ta omsyn til det i den konkrete søknaden. Konsekvensutgreiinga syner den kunnskapen som er kjent på noverande tidspunkt, og er ikkje uttømande.
- Nye bygningar skal ha ei utforming som passar med kringliggande landskap og byggeskikk. Nye bygningar skal som hovudregel ha saltak. Materiale til taktekking skal ha matt, ikkje-reflekterande overflate.
- Krav til parkering følgjer av dei generelle føresegnene i kap. 5.2.5.
- Ein skal ikkje bygge busetnad nærare dyrka jord enn 25 m eller 10 m frå frådelt tomt.
- Ein skal ikkje bygge på dyrka eller dyrkbar mark.

Talet på nye bustadeiningar ein kan bygge i kvart område er vist i tabellen nedanfor.

Nr	Namn	Tal tillate nye bu-einingar
LSB01	Fodtveit	1
LSB02	Homme	2
LSB03	Øyne	1
LSB04	Strondi/Åmli/Berg	2
LSB05	Brottveit	2
LSB06	Nomeland	1
LSB07	Brokke	2
LSB08	Faremo	1
LSB09	Hovet	2
LSB10	Helle nord	1
LSB11	Helle syd	1
LSB12	Besteland	1

5.4.3 Utforming, lokalisering og omfang av bygg i LNF-spreidd, fritidsbustader, jf. PBL §11-11, nr 2

Ein skal sende søknad om tiltak innafor områda til regionale fagmyndigheiter til uttale før ein kan treffe vedtak. Gjeld dei søknadspliktige tiltaka som elles er omfatta av sakshandsamingsreglar ved dispensasjon (t.d. riving, nye bygg, tilbygg, påbygg). Ein kan tillate spreidd hyttebygging i LNF-område (LSF01- LSF06) etter søknad dersom ikkje tiltaket kjem i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft- eller kultur- landskapsinteresser. Ein må ikkje bygge i område som er utsett for fare utan at det aktuelle faremomentet er utgreidd og tiltaket/aktiviteten er akseptabel, og ev. avbøtande tiltak fastsett. Talet på nye fritidsbustader som kan byggast i kvart område som er avsett til spreidd fritidsbusetnad er vist i tabellen nedanfor. Område med tre eller fleire fritidsbustader skal ha reguleringsplan.

Følgjande krav gjeld:

- Nye hytter skal ligge lågt i terrenget. Den synlege delen av grunnmuren skal ikkje vere høgare enn 0,7 m.
- Ein skal rekne mønehøgde frå topp grunnmur, og denne skal ikkje overstige 5,5 m.
- Bygningane på tomte kan ha eit samla bruksareal (T-BRA) på inntil 120 m².
- Det er berre ein bygning på tomte som kan ha større bruksareal (T-BRA) enn 20 m². Det skal vere berre ei bueining på kvar tomt.
- Nye bygningar skal som hovudregel ha saltak, og takvinkel skal være mellom 27 og 34 grader.
- Materiale til taktekking skal ha matt, ikkje-reflekterande overflate.
- Det er ikkje tillate med flaggstong.
- Utvendige plattingar for kvar bueining skal ikkje overstige 40 m² til saman.
- Ein skal ikkje bygge fritidsbusetnad nærare støylsvoll enn 50 m. Med støylsvoll meiner ein den beitemarka som ligg omkring støylsbygningane.
- Ein skal ikkje bygge på dyrka eller dyrkbar mark.
- Før ein deler frå til fritidsbustad må det vere godkjend og opparbeidd parkeringsareal til kvar hytte for både sommar- og vinterparkering.

Nr	Namn	Tal tillate nye einingar	Merknad
LSF18	Burak	16	Plankrav
LSF23	Vindsås	2 + 8 eksist.	Arealet utvida – omfattar også eksisterande hytter og gamle støyler.
LSF31	Stakkfit	13	Plankrav. Tal på einingar som i førre kom.plan, men lokaliseringa er flytta.
LSF33	Straume	40	Plankrav. Tal på einingar som i førre kom.plan, men arealet er innskrenka.
LSF40	Bestelandsheia	2	
LSF45	Reigårstøylen, Brokke	5	Plankrav
LSF56	Kvæven	10	Plankrav
LSF60	Stuteliheii	13	Plankrav
LSF62	Langetjønn	5 + 2 eksist	Plankrav. Nytt område.
LSF63		13 + 14 eksist	Plankrav

5.4.4 Opparbeiding av stiar og løyper i LNF-spreidd, jf. PBL §11–11, nr 6

Sti- og løypeplanen syner ei line på kartet som er utgangspunktet for aktuell trasé for opparbeiding av stiar og løyper. Traseen kan bli justert. Når det vert aktuelt med fysiske tiltak i marka, må det gjerast avtale med grunneigarane.

Når det er gjort avtale med grunneigar om ein aktuell trasé, skal saka bli sendt til orientering til regionale myndigheiter (Fylkesmannen, fylkeskommunen, NVE), samt Villreinnemnda og aktuelle velforeiningar, og elles bli varsla på kommunen si heimeside. Alle opparbeidingar av stiar og løyper skal bli sendt fylkeskommunen v/ kulturvernseksjonen, for avklaring av kulturminnelova § 9.

Dersom det vert inngått avtale med grunneigar, kan følgjande tiltak gjerast i marka utan søknad:

- rydde vegetasjonsbelte på inntil 10 m (korridor)
- fjerne stubbar og mindre stein med liten gravemaskin
- Ein må søke om løyve til større terrengarbeid, til dømes sprenging, bekkekryssingar eller tiltak i område der traseen er vesentleg endra, må søkast om.

Ved større terrengarbeid, til dømes graving meir enn 1 m eller sprenging, må søkast om på vanleg måte.

5.5 Omsynssoner

5.5.1 Faresone jord- og flaumskred, steinsprang og snøskred etter § 11–8 bokstav a)

Nr	Namn	Merknad
H310	Snøskred og steinsprang	Kart 2 av 3
H310	Jord- og flaumskred	Kart 3 av 3

Innanfor desse sonene er det ikkje tillate med tiltak eller aktivitet utan at det aktuelle faremomentet er utgreidd og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel, og eventuelt avbøtande tiltak fastsett. Omsynssoner viser kjent kunnskap no, men er ikkje uttømmende. På same

måte som ved bygge- og anleggstiltak må ein ved utarbeiding av reguleringsplanar kartlegge og vurdere reelle fareområde, og eventuelle avbøtande tiltak må med i planen. Personar med godkjend kompetanse innan fagområdet skal gjere farevurderingar.

5.5.2 Faresone Flaumfare etter § 11–8 bokstav a)

Nr	Namn	Areal daa	Merknad
H320	Valle sentrum		200-årsflom + 20% margin Kart 1 av 3

For areal som er omfatta av flaumsonkartlegginga for Valle sentrum er det ikkje tillate med nye bygg der grunnflata på bygget ligg lågare enn vasstanden som vist for 200-års flaumen på NVE sitt kart. Flaumsona er oppdatert etter rapport frå SWECO der ein margin på 20% auke for usikkerhet i klimaendringar er lagt inn.

For mindre bygg, lagerbygg og liknande, som ein ikkje skal nytte til opphald og bustad for menneske og dyr, og der ein flaumsituasjon ikkje vil forårsake erstatningspliktig skade, kan ein likevel vurdere om bygg kan settast opp etter søknad.

5.5.3 Faresone Skytebane etter § 11-8 bokstav a)

Nr	Namn	Areal daa	Merknad
H360	Hovet skytebane	52	Kart 1 av 3

Innanfor areal som omfattast av omsynssone skytebane er det ikkje tillate å etablere støyutsett verksemd.

5.5.4 Faresone høgspenlinje etter § 11-8 bokstav a)

Nr	Namn	Merknad
H370	Høgspenlinje	Kart 1 av 3

5.5.5 Sikringssone nedslagsfelt drikkevatt etter § 11-8 bokstav a)

Nr	Namn	Areal daa
H110_1	Stavvatn	
H110_2	Akseltjørn, Brokke	

Innanfor sikringssona er det ikkje tillate med nye aktivitetar eller fysiske inngrep som kan føre til fare for forureining av vasskjelda.

5.5.6 Omsynssone Naturmiljø etter § 11-8 bokstav c)

Nr	Namn	Areal daa	Merknad
H560_1	Nasjonalt villreinområde		«Heiplanen»
H560_2	Villreinområde		«Heiplanen»
H560_3	Trekkområde		«Heiplanen»
H560_4	Rygsstadmo		Særs viktig naturtype.

H560_1 Nasjonalt villreinområde

Verneføresegner i landskapsvernområde for Setesdal Vesthei – Ryfylkeheiane gjeld, jf. kap. 5.5.8.

Generelle føresegner for Nasjonalt villreinområde

- I alle saker skal ein vurdere villreinen sine interesser opp mot planen/søknaden/tiltaket, og ein skal gjennomføre konsekvensutgreiing på relevant plannivå. Oppdatert villreinkunnskap skal ligge til grunn for vurderingane.
- Villreinen har større toleevne for ferdsle i område med skogsterreng. Ein skal legge vekt på dette saman med den sesongmessige bruken av området ved handsaming av søknader i heile området.
- Ein skal legge spesiell vekt på å unngå virke, aktivitet og forstyrning i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde, samt fokusområda i dei aktuelle årstider/periodar. Ein skal heller ikkje godkjenne byggetiltak som gjer det vanskelegare for villreinen å bruke desse områda.
- Ein skal ikkje godkjenne nye fritidsbygg.
- Ein kan godkjenne mindre tilbygg på eksisterande bygningar etter søknad for å kunne oppgradere til nyare standard. Å bygge eit mindre frittstående uthus kan godkjennast. Det er ikkje tillate å dele frå støylyar.
- Ein kan godkjenne oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som høyrer til det tradisjonelle bygningsmiljøet i støylsgrender.
- Denne sona er viktig for friluftslivet. Gjennom dei grep som er gitt gjennom retningslinjene og soneringa, legg ein opp til ein differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- Tyngre tilretteleggingstiltak skal leggjast utanfor denne omsynssona.
- Ein kan modernisere og forsiktig utvide etablerte turisthytter og driftsbygningar når dette er naudsynt for vidare drift. For enkelte turisthytter kan det være aktuelt å vurdere plassering opp mot oppdatert kunnskap om villrein.

Særskilde føresegner for Nasjonalt villreinområde

Landbruks- og utmarksnæring

Landbruks- og utmarksnæringar er definert som støyling, beitebruk, opplevingsnæring, jakt og fiske, vidaresal av jakt – og fiskeprodukt og foredling av fisk. Her gjeld følgjande føresegner:

- Grunneigarar som driv utmarksnæringar kan bygge, rehabilitere og vidareutvikle naudsynte driftshusvære og støylyar for å utnytte utmarksressursane på eige- domen, i samsvar med gjeldande forståing av utmarksnæringar.
- Eksisterande støylyar og tufter skal kunne restaurerast og byggast ut til eit maksimalt areal på 50 m² BRA med tradisjonell utforming. Ein skal kunne sette opp mindre båthus i nærleiken av vatn, og dette må bli tilpassa terrenget. Det skal bli dekt med natur- materiale (torv, stein og liknande) og må ikkje være større enn BRA 12 m²

Bygg i utmarksnæring

Lokalisering av alle nye bygg skal skje i minst mogeleg konflikt med villreinens sin arealbruk etter vurderingar basert på oppdatert kunnskap i samsvar med plan. Alle byggetiltak skal vere knytt til dokumenterbare utmarks- næringar. Inntekter frå landbruks- og utmarksnæring som definert her må kunne bli dokumentert til søknads- prosessen i samband med byggesakshandsaminga ved framlegging av minimum årsoppgåve for næringsinntekt knytt til jord/utmark.

Gamle støylslandskap

Gamle støylsbygg og støylslandskap er kulturminne som ein ønskjer å take vare på. Det vil vere mogeleg å dispensere frå byggeforbodet og LNF-formålet dersom grunneigar ønskjer å take vare på eller restaurere støylsområde, sjølv om det ikkje lenger er aktiv drift på eigedomen som kan bli dokumentert som landbruks- eller utmarksnæring.

Generelt gjeld følgjande føresegner for å take vare på gamle støylslandskap:

- Oppattbygging av gamle støyls- og høybuer skal skje i minst mogeleg konflikt med villreinen sin arealbruk, etter vurderingar basert på oppdatert kunnskap i samsvar med plan.
- Oppbygging skal være mest mogeleg identisk med tidlegare tider og bruken i tidlegare tider. Maksimal storleik er BRA 30 m².
- Ein skal kunne grunngje og/eller dokumentere alle tiltak i form av gamle bilete eller andre skriftlege kjelder.

Ferdsle

Med ferdsle meiner ein felles ferdsle etter friluftsløva, motorisert ferdsle i utmark og forsvaret sin ferdsle. Betre styring av ferdsle er eit viktig verkmiddel for å ta vare på villreinen sine behov.

- Ved lokalisering av nye ferdsleårar skal ein ta omsyn til villreinen sitt arealbruk.
- Ved tildeling av snøskuterløype skal ein ta omsyn til dei aktuelle områda si tolegrense for ferdsle. Ein kan sette vilkår i løyvet om å følgje bestemte trasear.
- For å gi villreinen ro på vinterbeite kan det i samband med spesielt harde vintrar vere aktuelt i en periode å regulere og/eller avgrense ferdsle, til dømes ved å regulere bruken av snøskuter i enkelte delar av området.
- Ein skal som hovudregel ikkje godkjenne opprusting av eksisterande vegar og nye vegar som gjev lettare tilkomst for bilkøyring og annan ferdsle inn i Nasjonalt villreinområde.
- For nye og eksisterande landbruksvegar og anleggsvegar skal ein vurdere ferdslerreguleringar ved bom og andre restriksjonar, slik at vegane blir prioritert for næringskøyring i samband med landbruk og anleggstilsyn.
- Opprusting av eksisterande landbruksvegar kan skje for å hindre unødig slitasje, og å sikre trygg transport.
- Nye maskinpreparerte skiløyper er ikkje tillate. Eksisterande skiløype (vedtakstidspunktet) kan framleis køyrast opp med prepareringsmaskinar.
- Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15. april eller 2. påskedag.

Kraftproduksjon

- Ein bør unngå nye kraftanlegg eller utviding av eksisterande anlegg.
- Unntak kan gjerast for tiltak som ikkje påverkar villreinen negativt i vesentleg grad. Desse vurderingane må avklarast gjennom konsekvensutgreiingar etter relevant lovverk.

Kulturminne

- Villreinrelaterte kulturminne kan brukast og eventuelt restaurerast til informasjons-, kultur- og reiselivstiltak ved eit nært samarbeid med kommunane, grunneigar, kultur- og vernestyrmakt.

H560_2 Omsynssone villrein

Generelle føresegner

- I alle saker skal villreinen sine interesser bli vurdert opp mot planen/søknaden/tiltaket, og ein skal gjennomføre konsekvensutgreiing på relevant plannivå. Oppdatert villreinkunnskap skal ligge til grunn for vurderingane.
- Villreinen har større toleevne for ferdsle i område med skogsterreng. Dette og den sesongmessige bruken av området skal ein legge vekt på ved handsaming av søknader i heile området.
- Ein skal legge spesiell vekt på å unngå virke, aktivitet og forstyring i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde, samt i fokusområda i dei aktuelle årstider/periodar. Ein skal heller ikkje godkjenne byggeverksemd som gjer det vanskelegare for villreinen å bruke desse områda.
- Ein skal ikkje godkjenne nye fritidsbygg. Det er ikkje lov å dele frå støylar til fritidsbruk.
- Ein kan tillate oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som høyrer til det tradisjonelle bygningsmiljøet i støylsgrender.
- Ein kan godkjenne mindre tilbygg på eksisterande bygningar etter søknad for å kunne oppgradere til nyare standard. Ein kan godkjenne å bygge eit mindre frittstående uthus.
- Denne sona er viktig for friluftslivet. Gjennom dei grep som er gitt gjennom retningslinjene og soneringa, legg ein opp til differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- Tyngre tilretteleggingstiltak skal leggjast utanfor denne omsynssona.
- Etablerte turisthytter og driftsbygningar kan moderniserast og forsiktig utvidast når dette er nødvendig for vidare drift. Nærmare rammer for dette må bli avklart gjennom kommuneplanlegginga.
- Ein skal utvikle eksisterande hyttefelt i gjeldande kommuneplanar i tråd med kommuneplanen sine føresegner.
- Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15. april eller 2. påskedag.

Særskilde føresegner

Dei særskilde føresegnene i denne sona er identiske med særskilde føresegner for nasjonalt villreinområde for heile planområdet.

H560_3 Føresegner for omsynssone trekkområde

- Ein skal ikkje godkjenne byggjetiltak som kan stenge av eller forverre dagens situasjon i desse trekkområda.
- Ein skal så langt det er mogeleg ikkje godkjenne aktivitet som fører til unødig forstyrning når reinen trekker.
- Ved eventuelle planar om utviding, opprusting, omlegging eller endring av opningstider med meir av eksisterande veganlegg, skal ein legge vekt på å

betre situasjonen for villreinen sitt trekk ved tunnel-løysingar, andre tekniske løysningar, merking, informasjon, brøyterutinar og andre tiltak. Tiltak som kan forverre villreinen sitt trekk er ikkje tillate.

- Nye maskinpreparerte skiløyper er ikkje tillate. Ein kan framleis køyre opp eksisterande skiløype (vedtakstidspunktet) med løypemaskinar.
- Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15. april. Løypene skal fresast opp innan 15. april.

5.5.7 Omsynssone kulturmiljø etter § 11–8 bokstav c)

Nr	Namn	Areal daa	Merknad
H570_1	Kulturlandskap Rygnestad		
H570_2	Kulturmiljø Preststøyl		
H570_3	Tveitetunet		
H570_4	Bjugsbakk museumstomt		

- Ein skal ikkje gjere tiltak som kan skade eller vere i strid med formålet for nasjonalt kulturlandskaps-område.
- Søknad om tiltak innafor området skal bli sendt regionale fagmyndigheiter til godkjenning før ein gjer vedtak.

5.5.8 Sone for bandlegging etter § 11–8 bokstav d)

Nr	Namn	Areal daa	Merknad
H720_1	Kyrelitjern		Naturrestat
H720_2	Setesdal Vesthei – Ryfylkeheiane		Landskapsvernområde
H720_3	Ljosådalen naturrestat		Naturrestat

Eigne føreseger for områda gjeld. Naturvernlova gjeld.

5.5.9 Sone for bandlegging etter § 11-8 bokstav d)

Nr	Namn	Areal daa	Merknad
H730	Kyrkjegard Nomeland		Bandlagt etter kulturminnelova

Ein må ikkje gjere tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnet. Kulturminnelova gjeld.

5.5.10 Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde. Etter § 11-8 bokstav f)

Planid	Namn	Vedtaksdato
200604	Detaljregulering for Mykjedalen, del av gnr/bnr 63/8	27.05.2015
200603	Detaljregulering for Garevasstøyla, del av gnr/bnr 68/5	29.10.2014
201302	Detaljregulering Sitåsen, felt A og B	29.10.2014
201303	Detaljregulering for Grasdalen – område L1 og J3 i Kvisle	29.10.2014
200805	Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs Fv 336 frå Valle Kyrkje – Valle skule	25.06.2014
201201	Detaljregulering for Rv. 9 Sandnes – Harstadberg	28.05.2014
200602	Detaljregulering for Stavedalen hytteområde	26.02.2014
200703	Detaljregulering for Vardefjædd hyttefelt, gnr/bnr 63/312 m/fl.	18.12.2013
201103	Detaljregulering for Gnr 70, Bnr 17 og 15, Moen, Helle	30.10.2013
201102	Områderegulering Valle Sentrum	26.06.2013
201101	Detaljregulering Fv 337 Brokke-Suleskar, delstrekning 1	25.04.2013
200902	Detaljregulering Skjellestøyl, Bjørgedalen gnr. 67, bnr. 36, 55 og del av 4 og 13	20.06.2012
200501	Reguleringsplan for Jarnsverk	28.03.2012
200804	Detaljregulering Øyne Industriområde	10.01.2012
200904	Detaljregulering for Veiåbrotet	07.07.2011
200401	Reguleringsplan for Myklevatn, del av Gnr 68 Bnr 1 og del av Gnr 68 Bnr 2	22.06.2011
201002	Reguleringsplan Åraksøyne – dispensasjon frå kommuneplanens arealdel	14.06.2011
200702	Reguleringsplan Kveaså kraftverk	25.05.2011
200903	Detaljregulering Bjørnevåtn F2	05.04.2011
201003	Detaljregulering Bakkebu – Veiåtoppen	05.04.2011
201001	Detaljregulering for gnr. 40 bnr. 40 – Valle sentrum	08.02.2011
200502	Reguleringsplan for Bergsøyetjønn/Videvad	27.10.2010
200701	Reguleringsplan Helle Myklevatn gnr. 70 bnr. 2	30.06.2010

200601	Reguleringsplan for Uppstad Fjellhytter på parsell av gnr 60 bnr 3 og 19	26.05.2010
200802	Reguleringsplan for Kvisle, F-6, L2A og L2B	26.05.2010
200803	Bebyggelsesplan for Kvisletoppen F16	26.05.2010
200801	Detaljregulering for del av gnr. 63 bnr. 26 – Nyestøyl	27.04.2010
200901	Detaljregulering for Brokke hyttepark – H1	27.04.2010
118	Reguleringsplan for Furestøyl Aust	30.09.2009
121	Utbyggingsplan for Kvisletoppen F14, F15, del av L3	15.09.2009
113	Reguleringsplan Hægestøyl, del av gnr 70 bnr 6	25.03.2009
88	Reguleringsplan 420 kv-linje mellom Skåreheia og Holen, strekninga Juvatn – Juvåsen	21.05.2008
86	Reguleringsplan for Gnr 68 Bnr 24, Baklian	26.03.2008
97	Reguleringsplan for Bjørgeheii, gnr 67 bnr 2	26.03.2008
99	Reguleringsplan for Reigårsstøylen gnr 62 bnr 2	26.03.2008
100	Reguleringsplan for Uppstad Fjellgrend	30.01.2008
91	Reguleringsplan for Kvisle	30.01.2008
82	Reguleringsplan utviding av Brokke- Suleskarvegen del 2.	26.09.2007
81	Reguleringsplan for Furestøyl, del av felt H7, Gnr 62 Bnr 80, 82 83 og del av Bnr 6	20.12.2006
79	Reguleringsplan for Sitåsen Hyttefelt, H1 H2 Furestøyl L2	28.06.2006
80	Reguleringsplan for Jarnsverknausen – massetak og parkeringsanlegg	28.06.2006
78	Reguleringsplan for Sigurdstjønn, gnr 68, bnr 91	31.05.2006
77	Reguleringsplan for Geitåsen bustadfelt	30.11.2005
75	Reguleringsplan for del av gnr 64 bnr 5 Myklevatn	28.09.2005
76	Bebyggelsesplan for felt H3 i Løefjodd Hyttegrend	13.09.2005
74	Reguleringsplan for straumføring/kraftkabel Rygnestad – Bjørnevattn	31.08.2005
73	Reguleringsplan for Løefjodd Hyttegrend	30.03.2005
72	Brokke Skianlegg, Furestøyl	28.04.2004
70	Reguleringsplan for Brokke ljosløype	25.02.2004
65	Reguleringsplan for Stavedalen gnr 43 bnr 6	27.08.2003
64	Reguleringsplan for Massetak Kåvenes-Nomelandskleivi	25.06.2003
63	Reguleringsplan Holti, Rysstadkleivi, Gnr 68 Bnr 83	25.09.2002
62	Reguleringsplan for Laugardalen	26.06.2002
60	Reguleringsplan Bomstasjon på RV9 nord for Hækni	27.02.2002
61	Leikvollen, 2 bustadtomter på gnr 42 bnr 14	27.02.2002
52	Reguleringsendring ved Rysstadmo kyrkjegård	19.12.2001
53	Reguleringsplan for utbetring av RV 9, Reimarmoen – Bjørnarå	19.12.2001

51	Reguleringsplan for del av Furestøyl, H5 og T1	26.09.2001
54	Reguleringsplan for Raudetjønnskæven og Breievadteigen, gnr/bnr 64/1 og 61/3	26.09.2001
50	Reguleringsplan for Nyestøyl i Brokkeheia	25.10.2000
48	Reguleringsplan for Tvillingtjønn i Brokkeheia, Gnr 63 Bnr 9	22.12.1999
49	Reguleringsplan for Vaet på gnr 63 bnr 6 i Brokkeheia	22.12.1999
47	Reguleringsplan for Furestøylområdet	25.08.1999
44	Reguleringsplan for Myrbui på gnr 56 bnr i Bø-Hyledalen	22.06.1999
46	Reguleringsplan for Skaten, Gnr 63 Bnr 5 i Evardalen	22.06.1999
42-1	Reguleringsplan for gang/sykkelveg frå Hylestad skule til Sylvartun	23.09.1998
33A	Omregulering av reguleringsplan for Rysstad	25.03.1998
41	Reguleringsplan for Evardalen, gnr. 63, bnr. 10	25.03.1998
32A	Omregulering Valle skuleområde	27.06.1997
40	Reguleringsplan for RV9 Flårenden – Sandnes Sør	25.06.1997
34	Reguleringsplan Åraksøyne	24.11.1993
33	Reguleringsplan for Rysstad	18.03.1992
31	Reguleringsplan for Flateland	07.02.1991
30A	Omregulering Valle sentrum	27.06.1990
27	Reguleringsplan for Øyne Bustadfelt	09.12.1987
25	Reguleringsplan for Åsan Bustadfelt	29.04.1986
26	Reguleringsplan for Helle grendefelt	29.04.1986
24	Reguleringsplan for Brokke grendefelt	07.09.1984
20	Reguleringsplan for Homme Grendefelt	01.01.1982
1B	Omregulering Valle kyrkjebygd	13.04.1977



06 / Retningslinjer til arealdelen i kommuneplan 2016–2028



Foto: Frode Buen

6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse

I samband med regulering til område for fritidsbusetnad skal ein lage risiko- og sårbarhetsanalyse. Det gjeld særleg omsyn til mogeleg flaum, rasfare, støy og trafikktryggleik. I byggeområde for bustader må ein undersøke om det er radonstråling før ein tillét utbygging.

6.2 Grunneigarsamarbeid

Grunneigarsamarbeid med felles planlegging, utbygging og drift vil bli prioritert av Valle kommune. Dette er likevel ikkje til hinder for at einskilde grunneigarar kan fremje planar. Før utbygging kan skje skal avtalar om gjennomføring av fellestiltak som t.d. sti- og løypenett vere etablerte. Fellestiltaka må stå i høve til utbyggingsgraden. Som eit verkemiddel for å få gjennomført reguleringsplanar vil kommunestyret difor gjennom føresegner til reguleringsplaner vurdere om det skal skje eit jordskifte. Etter krav frå ein grunneigar kan jordskifteretten då

fordele planskapt netto verdiauke mellom eigedomar som er omfatta av en reguleringsplan, jf. pbl. § 12-7 nr. 3 og jordskifteloven § 3-30. I utvikling av nye byggeområde skal ein ta omsyn til kulturlandskap, dyreliv, vegetasjon og terreng. Ein skal legge vekt på gode løysingar med omsyn til grøntstruktur og viltkorridorar.

6.3 Utbyggingsavtaler

Valle kommune vil inngå utbyggingsavtale med grunneigarar og/eller utbyggjar som fremjar reguleringsplan for utbygging. Avtalen er eit verkemiddel for å sikre gjennomføring av utbygginga i tråd med måla i kommunepanen. Utbyggingsavtalen blir inngått i samband med handsaming av reguleringsplanen. Dei viktige delane av avtalen vil vere knytte til ansvar og kostnadsfordeling for etablering og drift av mellom anna veg, parkering, vassforsyning, avlaup, straum, telekablur og tilrettelegging for ski- og turløyper og aktivitetsområde.

6.4 Varig verna vassdrag

Det er tre vassdrag som er varig verna i Valle kommune. Det er Tovdalsvassdraget, Åmdalsvassdraget og Njardarheim. Desse har eigne føresegner gjennom

rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. Det er fastsett klassifisering og grense med forbod mot bygge- og anleggstiltak, jf. §20-4, 2.ledd, pkt. f, sjå tabell nedanfor.

Verna vassdrag	Arealbruksområde	Klasse	Forbodssone
Njardarheim	Utbyggingsområde	1	50 m
	LNF-område	3	100 m
Tovdalsvassdraget	LNF-område	3	100 m
Åmdalsvassdraget	LNF-område	3	100 m

Forbodssona blir rekna i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. I område der vegar, bygningar eller andre tekniske anlegg/inngrep, som ikkje er i strid med verneformålet, ligg i forbodssona, blir sona krympa. Det er berre arealet mellom tiltaket og vassdraget som har byggeforbod.

Bygge- og anleggstiltak som er ledd i stadbunden næring er tillate i forbodssona, men kommunen skal ved handsaming av søknader i høve til §81 og § 93 medverke til at tiltaka blir lokaliserte utanom vassdragsbelte med restriksjonar.

6.5 Parkering

Valle kommune sine reglar om «Praktisering av avtalar om vegrett og parkering i samband med handsaming av frådelingssøknader», godkjent av kommunestyret 30.04.2014 skal bli lagde til grunn i all sakshandsaming.

6.6 Straumkablur

Innanfor område som omfattast av kommunedelplan for Bjørnevåtn og trekkområder for villrein, skal nye straumkablur leggest i bakken.





Valle kommune

Sti- og løypeplan for Valle kommune

Vedlegg til kommuneplan for Valle 2016–2028

Sti- og løypeplan

Planen inneheld forslag til nye fotruter for sommarbruk og preparerte skiløyper. Løypene er hovudsakeleg konsentrert i tre område, Bjørnevatn, Valle sentrum og Brokke. Dei nye løypene er teikna inn i karta som ligg som vedlegg til planen. Karta viser også eksisterande løyper og fotruter. Det vert sett som vilkår at ein ikkje skal gjere større terrenginngrep som planering av trasear for å etablere løypene. Ein kan gjere små inngrep som å rydde tre og fjerne trestubbar. Større inngrep vil vere søknadspliktige.

Kultur- og naturverdiar

Når det gjeld omsyn til kulturminne og kulturmiljø samt naturmangfald og naturmiljø er det liten grad av konflikt sidan ein ikkje skal gjere større terrenginngrep. Det er ikkje freda bygningar eller automatisk freda kulturminne i områda. I Brokke er der ein del Sefrak-registreringar nær løypene.

Skred

Norges vassdrags- og energidirektorat har laga aktsemdskart for snøskred og steinsprang. Desse karta viser område der det teoretisk sett kan vere fare for snøskred eller steinsprang. Løypene er lagde utanom desse områda så langt det let seg gjere. Det er likevel nokre av løypene som går delvis gjennom slike område, og der må ein vurdere skredfaren i dei enkelte tilfella før ein kan etablere løyper.

Villrein

Heieplan er brukt for å vurdere kva for verknader løypene kan få for villrein. Dei fleste løypene ligg i bygdeutviklingssona. Ingen går inn i nasjonalt villreinområde. Nokre løyper går inn i omsynssone villrein, desse har restriksjonar på oppkøyring og skal ikkje preparerast etter 15. april. eller 2. påskedag. Dei løypene som går inn i trekkzone for villrein skal ikkje preparerast etter 15. april.

Brokke og Rysstad

Vedlegg 1 viser eksisterande og planlagde løyper for sommar og vinterbruk saman med N50-kart.

Vedlegg 2 viser dei same løypene saman med heieplanen.

Vedlegg 3 viser skiløypene saman med aktsemdskart for snøskred. Nokre løyper går delvis gjennom slike aktsemdsområde, og ein må utgreie nærare med tanke på snøskredfare før dei kan bli etablerte.

Vedlegg 4 viser fotrutene saman med aktsemdskart for steinsprang. Det er liten grad av konflikt.

Bjørnevatn

Vedlegg 5 viser eksisterande og planlagde løyper for sommar og vinterbruk saman med N50-kart.

Vedlegg 6 viser skiløypene saman med heieplanen.

Vedlegg 7 viser løypene saman med aktsemdskart for snøskred. Det er liten grad av konflikt.

Vedlegg 8 viser fotrute saman med aktsemdskart for steinsprang. Her er det ikkje konflikt.

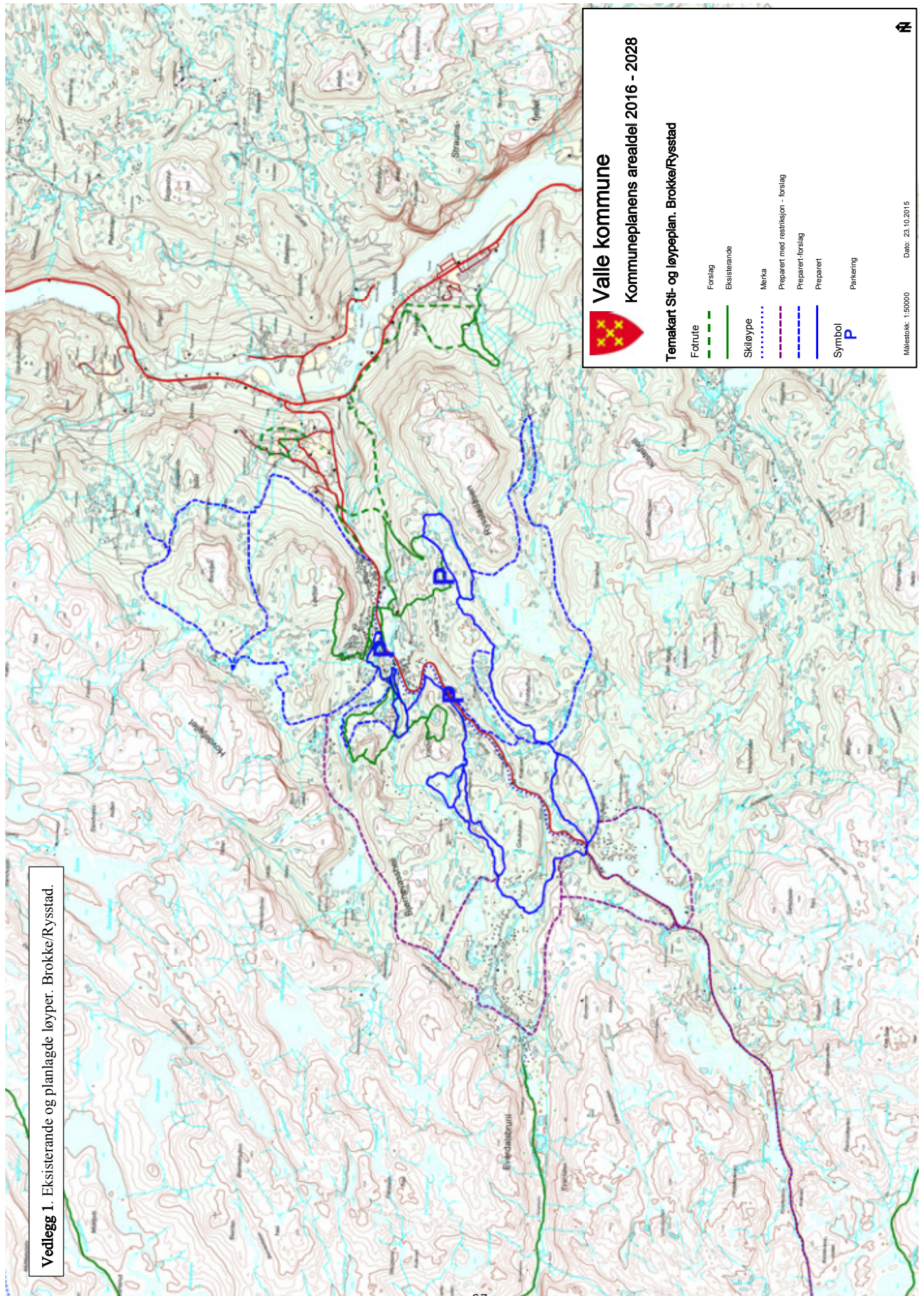
Valle sentrum

Vedlegg 9 viser eksisterande og planlagde løyper saman med N50-kart.

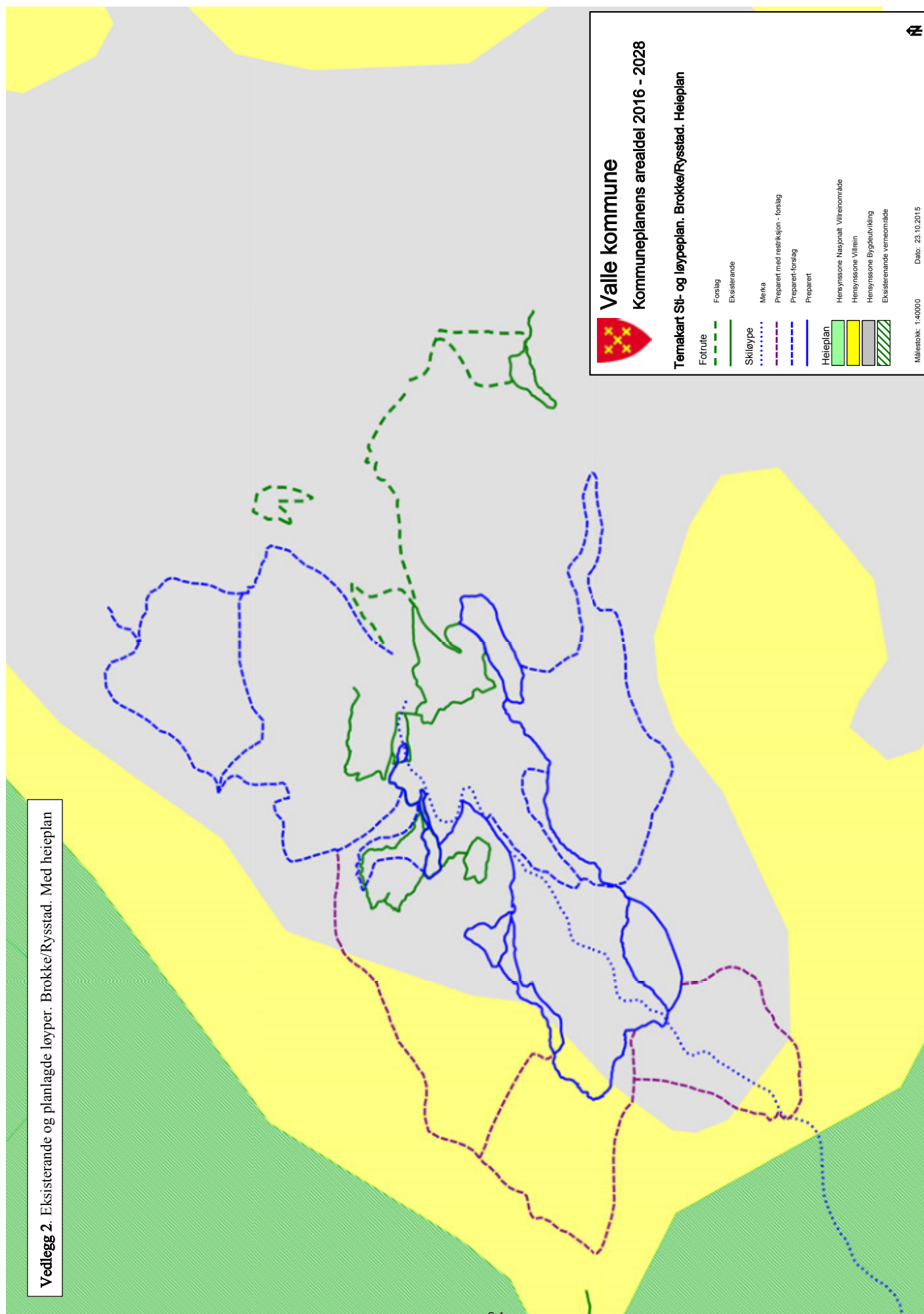
Vedlegg 10 viser dei same løypene saman med aktsemdskart for steinsprang. Her er det liten grad av konflikt.

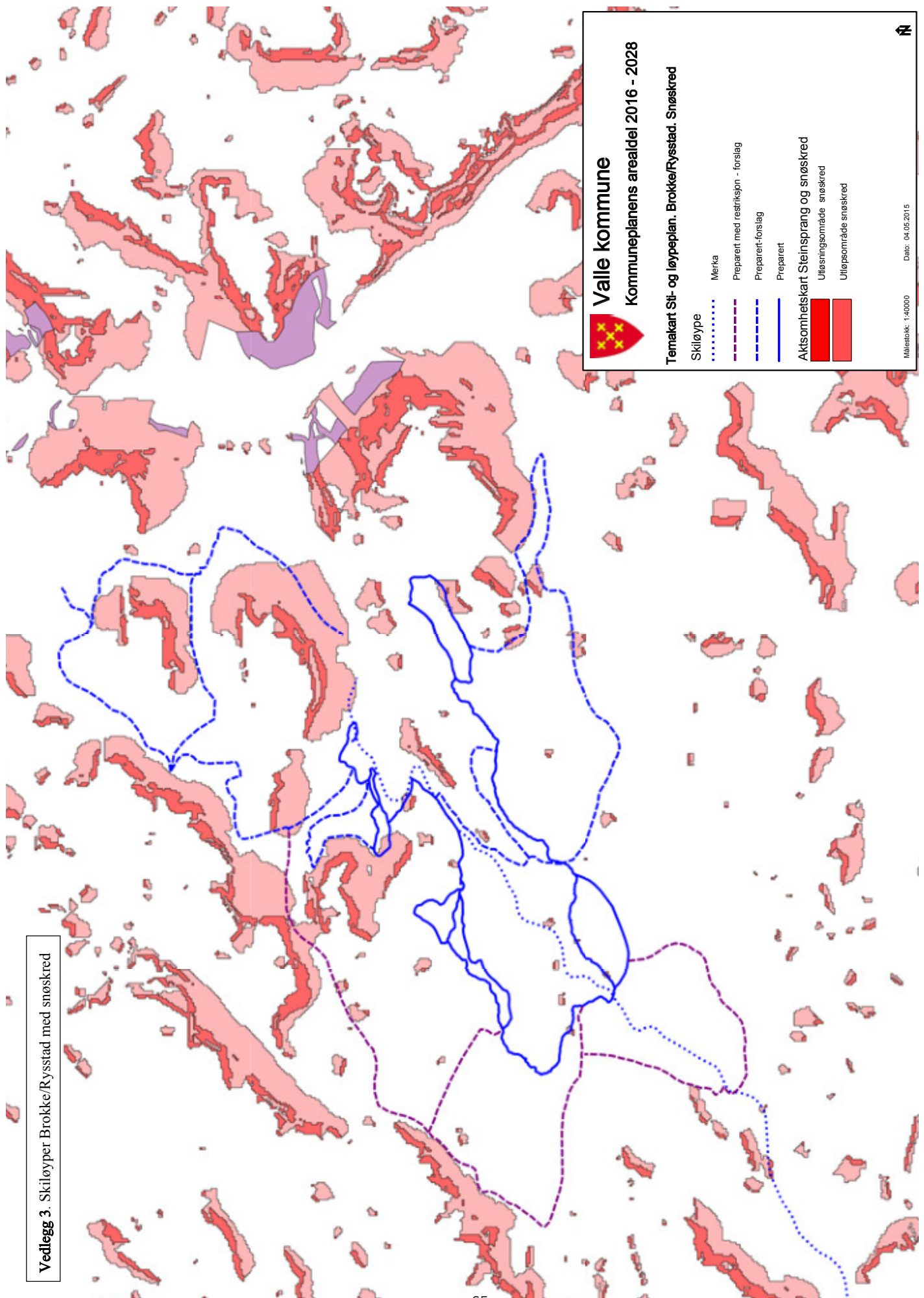
Vedlegg 11 viser løypene saman med flomsonekart for 200-årsflom. Ein må utgreie og ta omsyn til flomfaren før ein eventuelt bygger brua som er foreslått over Otra frå Tveitebø til Øyne.

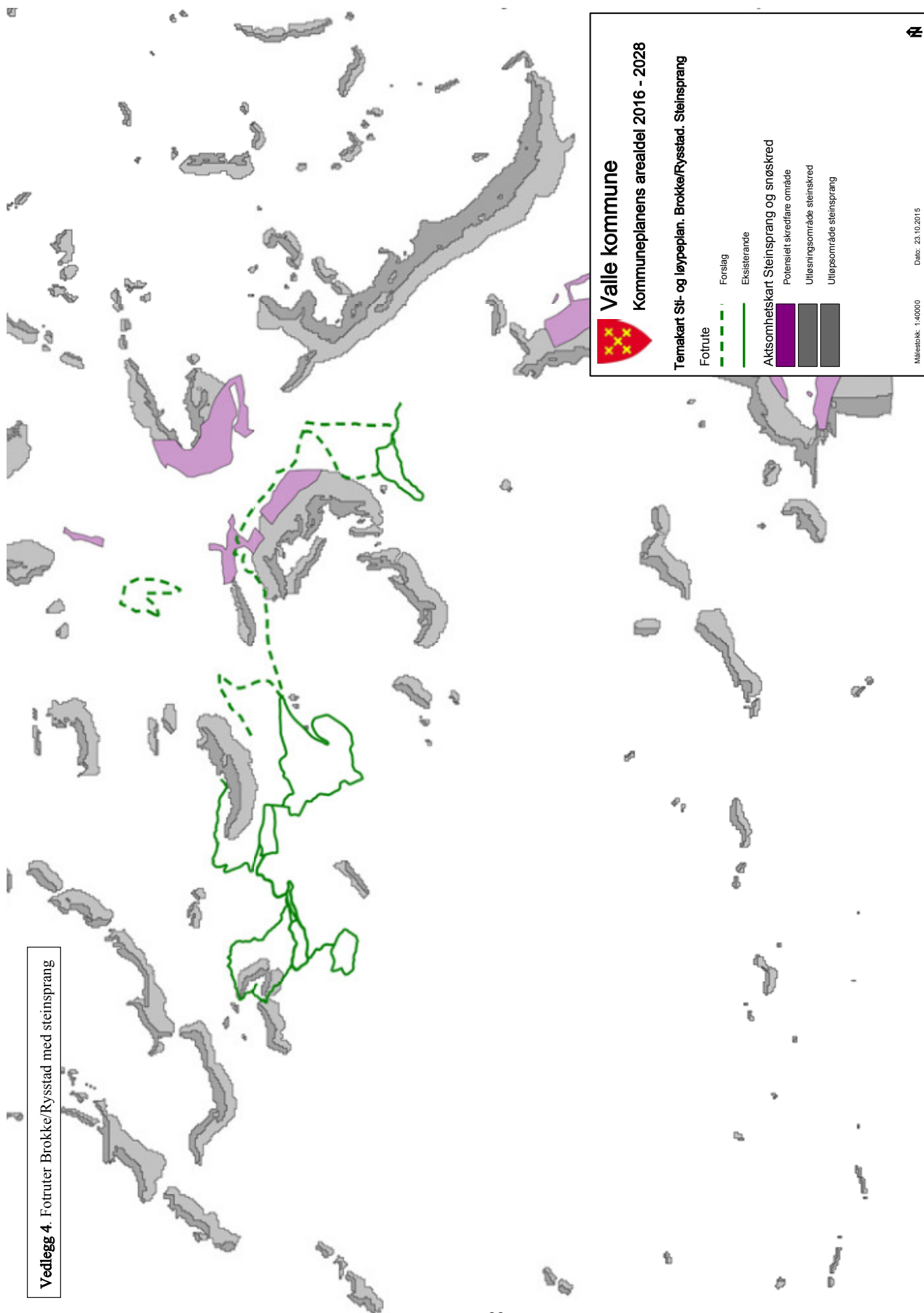
Vedlegg 1. Eksisterende og planlagde løyper. Brokke/Rysstad.



Vedlegg 2. Eksisterende og planlagde løyper. Brokke/Rysstad. Med heieplan

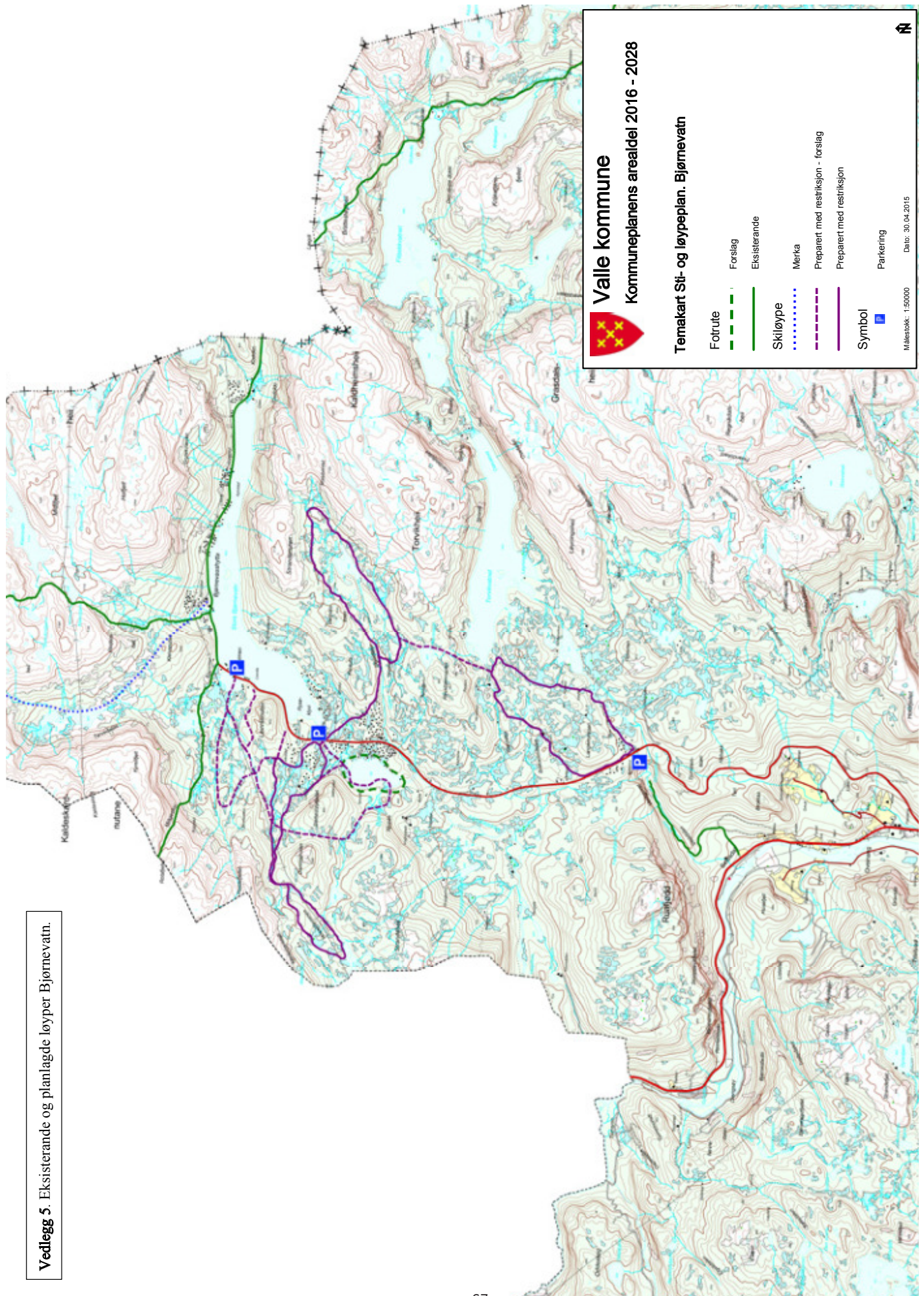




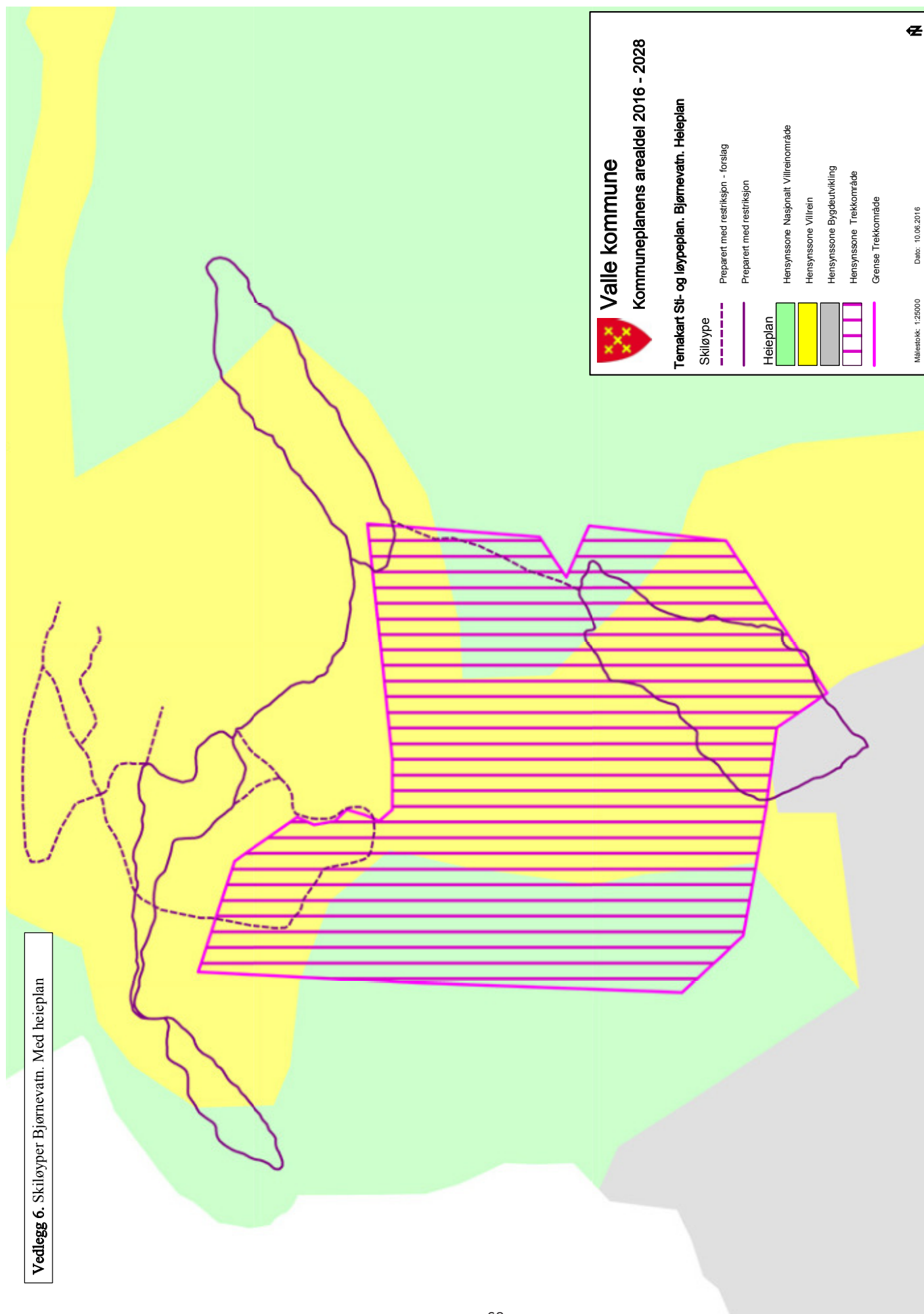


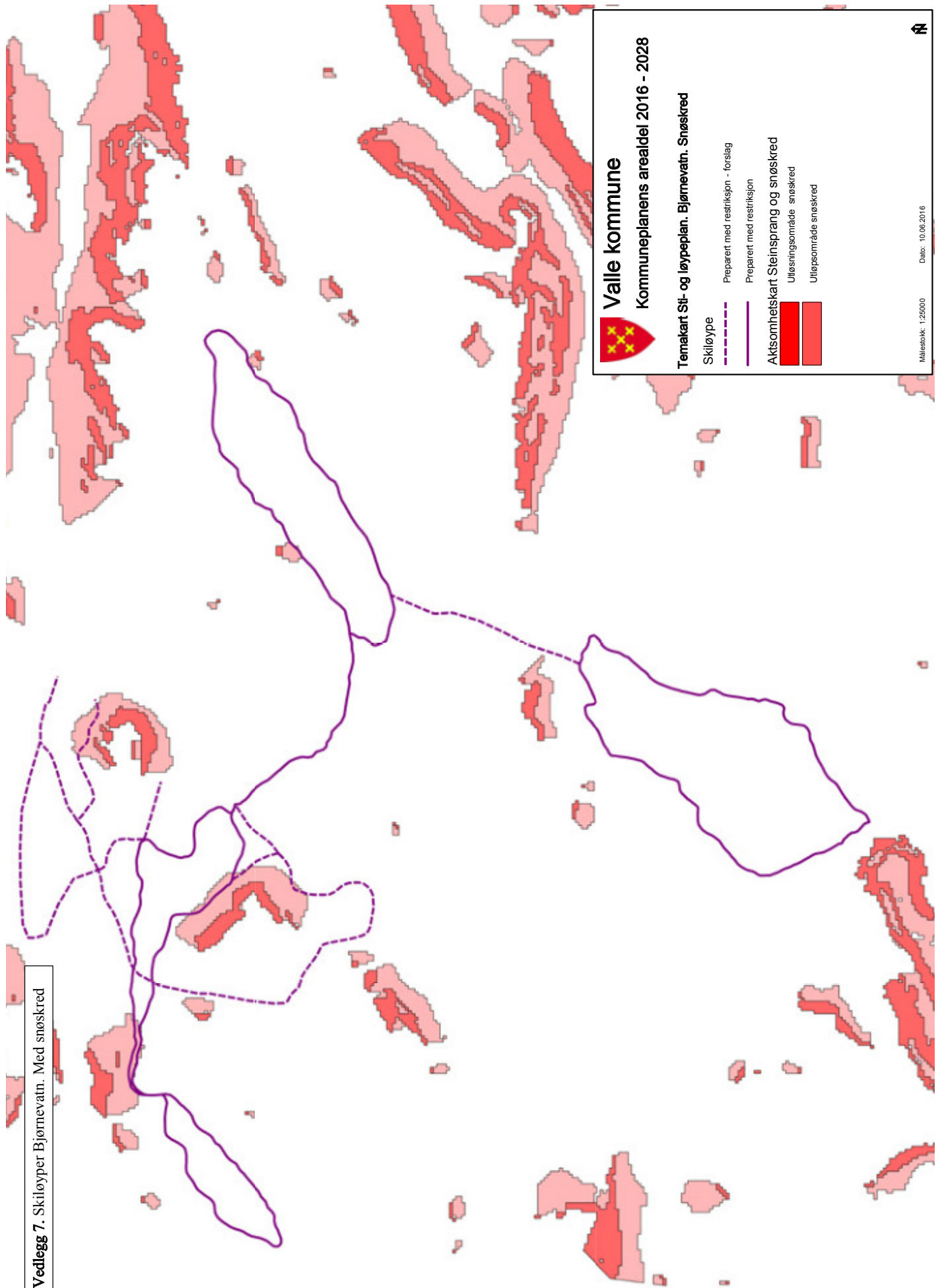
Vedlegg 4. Fotruter Brokke/Rysstad med steinsprang

Vedlegg 5. Eksisterende og planlagde løyper Bjørnevåtn.

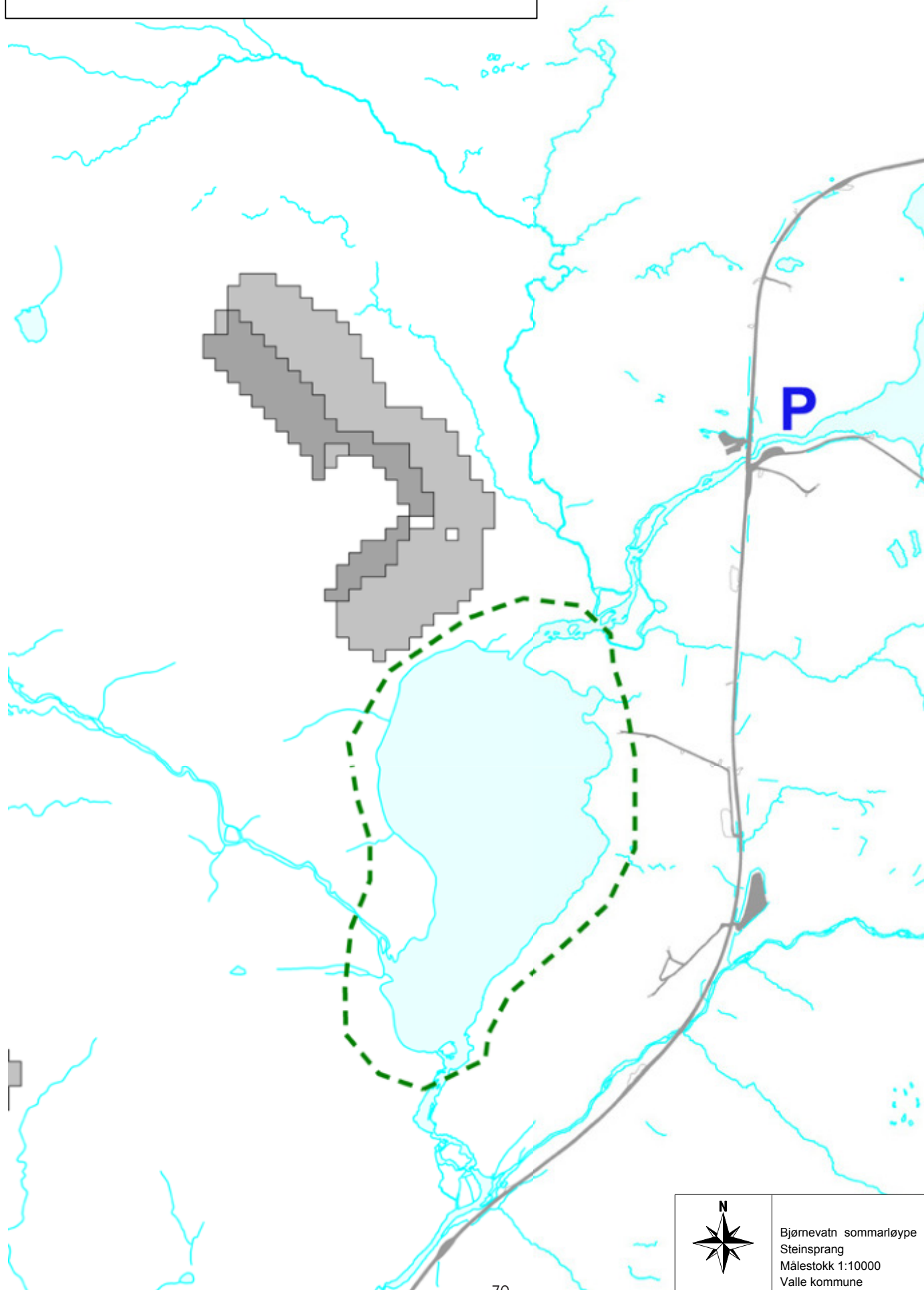


Vedlegg 6. Skiløyper Bjørnevatt. Med heieplan



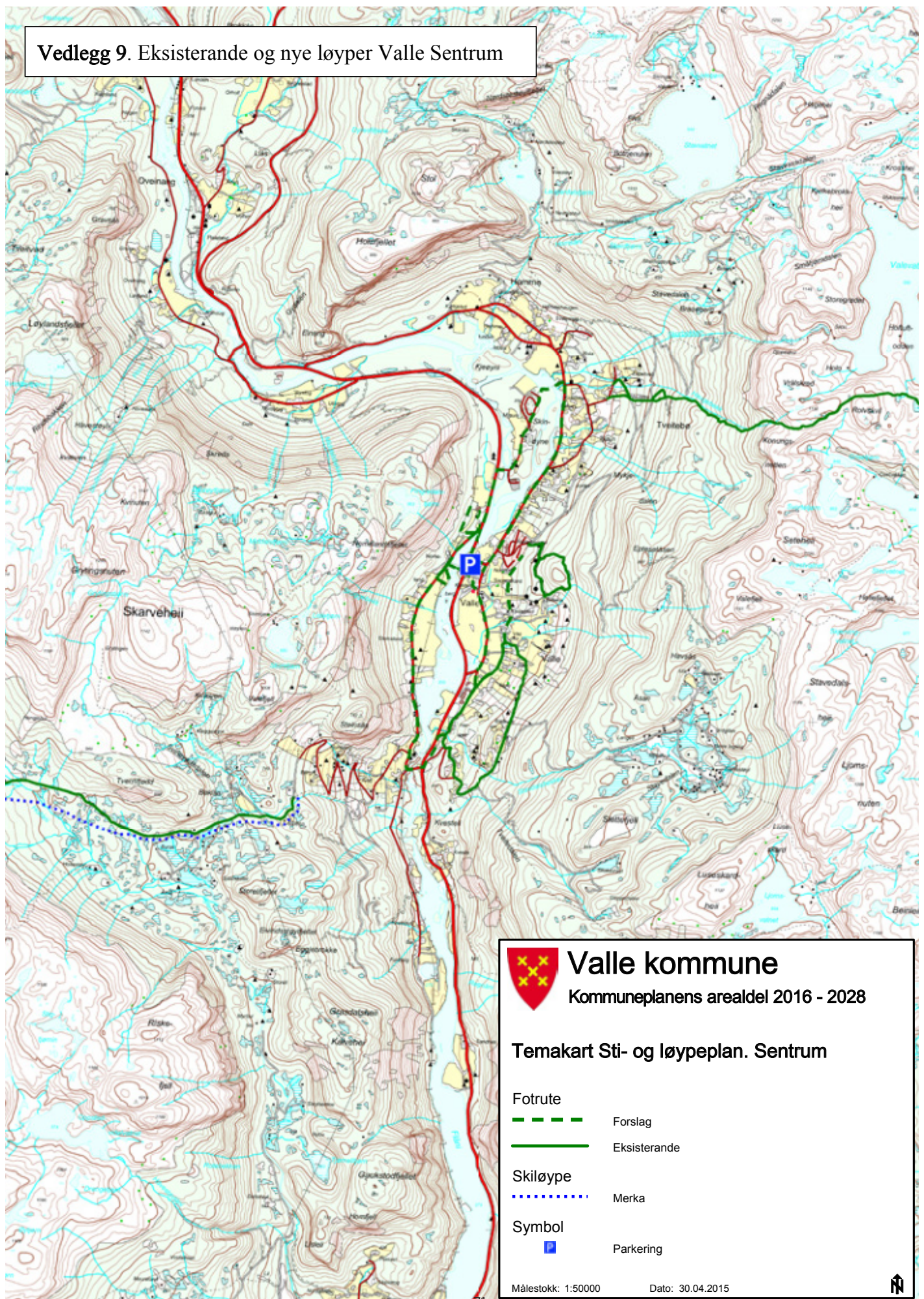


Vedlegg 8. Fotrute Bjørnevatn. Med steinsprang

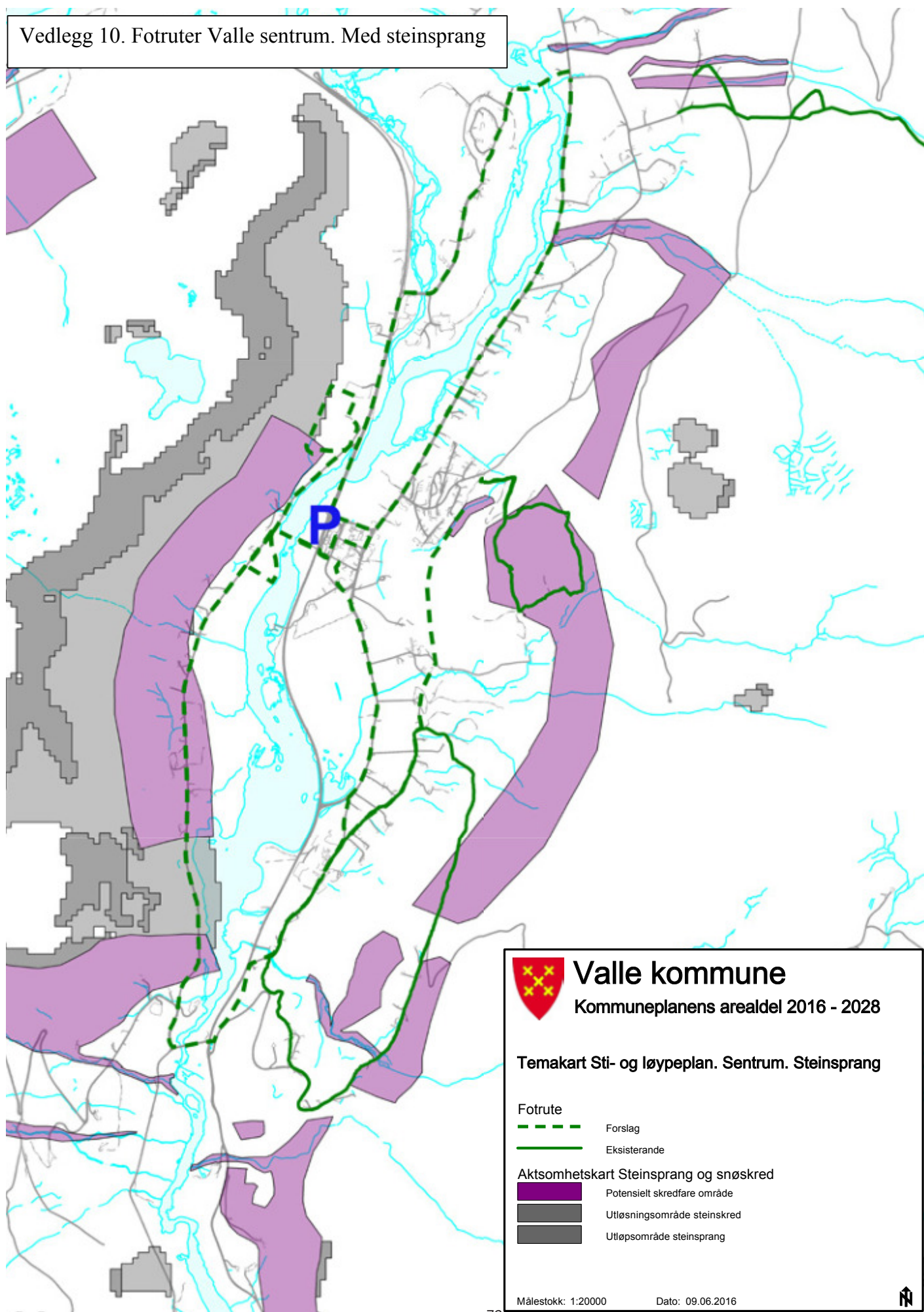


Bjørnevatn sommarløype
Steinsprang
Målestokk 1:10000
Valle kommune

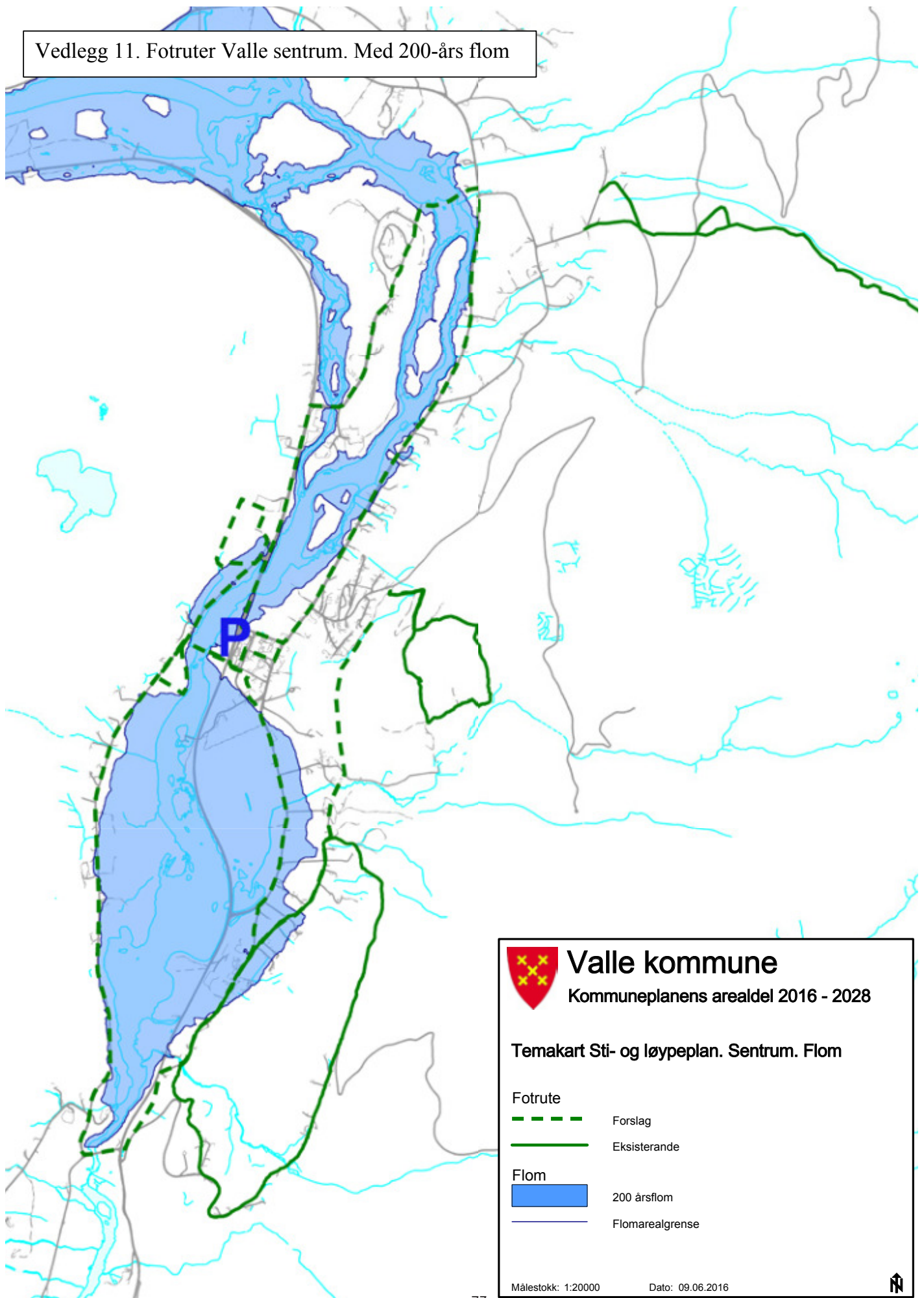
Vedlegg 9. Eksisterende og nye løyper Valle Sentrum



Vedlegg 10. Fotruter Valle sentrum. Med steinsprang



Vedlegg 11. Fotruter Valle sentrum. Med 200-års flom





Valle kommune

Valle kommune

Postboks 4

4747 Valle

www.valle.kommune.no

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Sitåsen, tomt 78	Beregnet areal	822.6
Etablert dato	16.07.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	07.05.2019	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	63/278
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	08.06.2018	2018/490	Tinglyst	63/278 (822,8), 63/300 (-822,9)
Oppmålingsforr.	16.07.2018		17.07.2018	63/277, 63/279, 63/285
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	08.06.2018	2018/490		
Annen forretningstype	06.11.2018			63/277, 63/278, 63/279, 63/300

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6551241.03	410178.17		Ja	822.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ASLAKSEN MORTEN MIN F130379*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ringstabekkveien 96C 1358 JAR	Bosatt i Norge (B)
ASLAKSEN SOPARY MIN F210683*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ringstabekkveien 96C 1358 JAR	Bosatt i Norge (B)

Adresse**Vegadresse: Sitåsvegen 14****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	4748 RYSSTAD	Kirkesogn	05050401 Valle og Hylestad
Grunnkrets	113 Evardalen-Bjørnevassheii	Tettsted	
Valgkrets	2 HYLESTAD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300969349		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Igangsettingstillatelse (IG)	15.11.2021

1: Bygning 300969349: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Igangsettingstillatelse 15.11.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	175
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	175
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	209
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	209
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	212
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.11.2021	22.11.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sitåsvegen 14	H0101	63/278	176	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	97	97	0	111	111
K01	0	0	78	78	0	98	98

Kulturminnerapport

Eiendom	4221 63/278		
Utskriftsdato	13.01.2022	Antall datasett	6

0 Berørte datasett

Ingen datasett

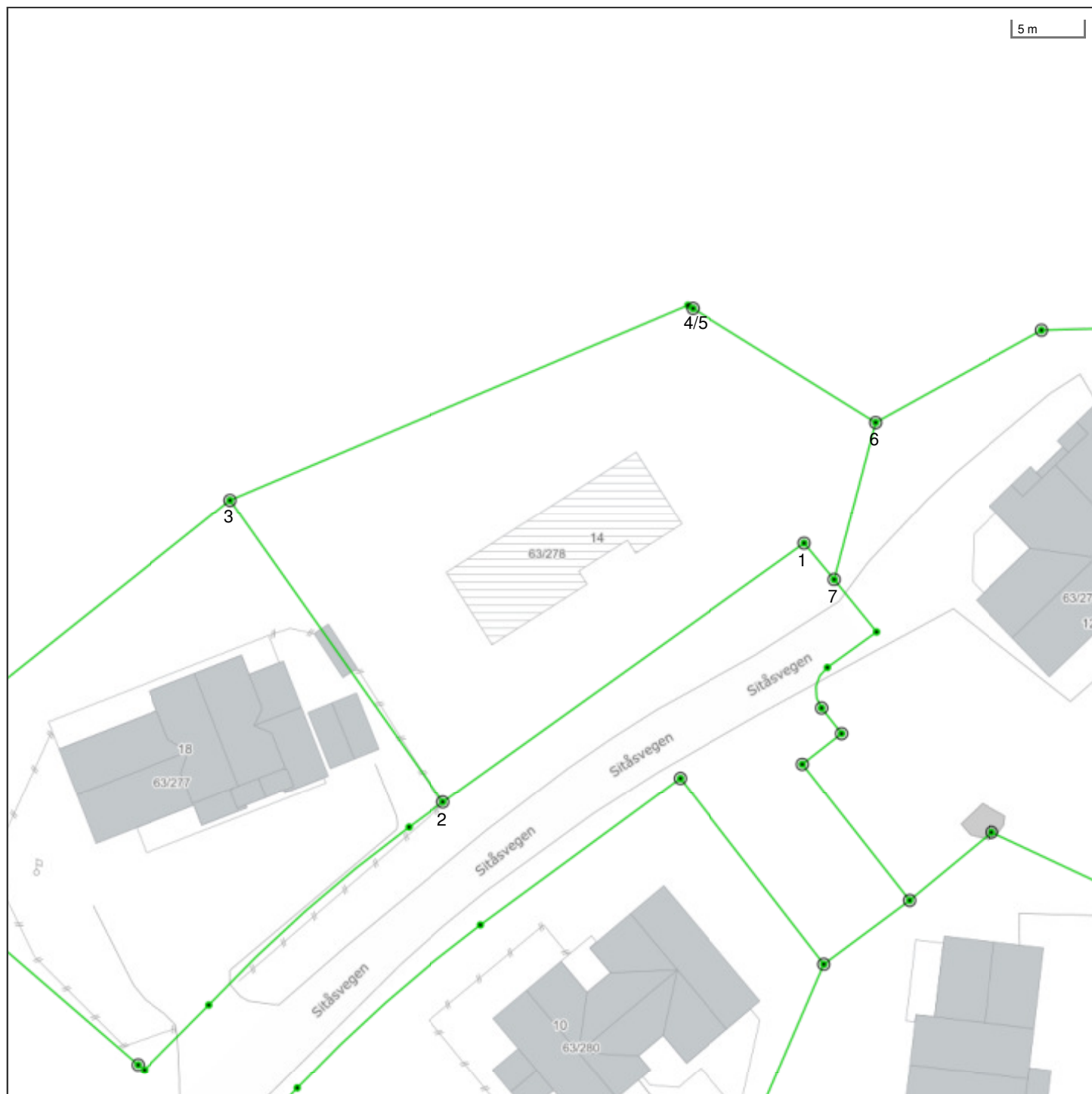
6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Enkeltminner
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Freda bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter
- ✔ Kulturminner - Sikringssoner

Eiendomskart for eiendom 4221 - 63/278//



5 m



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfast	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	822,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6551241,03	Øst	410178,17

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6551240,07	410198,59	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,31	
2	6551222,5	410172,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,24	
3	6551244,05	410158,28	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,96	
4	6551256,96	410190,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,97	
5	6551256,73	410191,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,43	
6	6551248,44	410203,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,14	
7	6551237,47	410200,64	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,42	

The map shows a topographic view of a mountainous region. Contour lines are drawn at intervals, indicating elevation changes. Several buildings are scattered across the landscape, some labeled with numbers like 7, 9, 17, 19, 64, 66, 68, 69, 57, 55, 53, 51, 49, 60, 12, 18, 10, 13, 15, 17, 38, 32, 30, 6, 8, 7, 5, 36, and 6. A prominent road, labeled 'Sitåsteigen' and 'Sitåsvegen', runs diagonally through the center. Another road, 'Søfleskarvegen', is visible at the bottom. A red rectangle highlights a specific plot of land labeled '14'. A scale bar in the top right corner indicates a distance of 30 meters.

Veger

- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Europaveg
- Europaveg tunnel

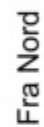
Ferger

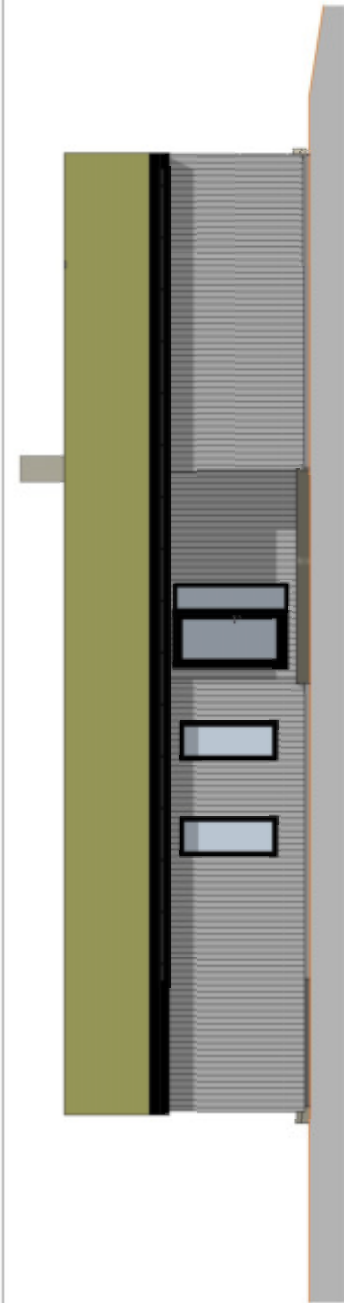
- Ferge

Gang - og sykkelveger

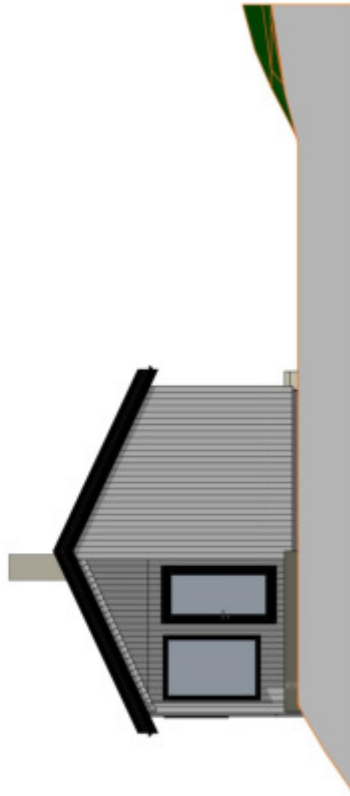
- Gang - og sykkelveger
- Gang - og sykkelveger tunnel
- Gang - og sykkelveger - kjørbart til eiendom

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

[illegible]



Fasade Sør - Aust



Fasade Sør - Vest



Fra Vest



Sellesløvengen 3432 - 4748 Rysstad - ORG. B86 180 206 - TF 90934252
Andelsg Kristiansund - Vgveien 15 A - 4633 Kristiansund

Prosjekt / Byggesaks:
Fritidsbolig

Sitåsen 78
Sitåsvægen 20
4748 Rysstad

Tittelnavn:
Morten Aslakson
Bellevue 8 4790 Lillesand
4115133296

Byggesaksnavn:
Bergsam as Sellesløvengen 3432 4748 Rysstad

Prosjekt status:
Byggemelding Prosjektering

Tegning:
Fasade SV og SA

Prosjektet er i
01 Nybygg

Skala:
1:100

Blatt:
01

Blatt:
01

Blatt:
01

Blatt:
01

Blatt:
01

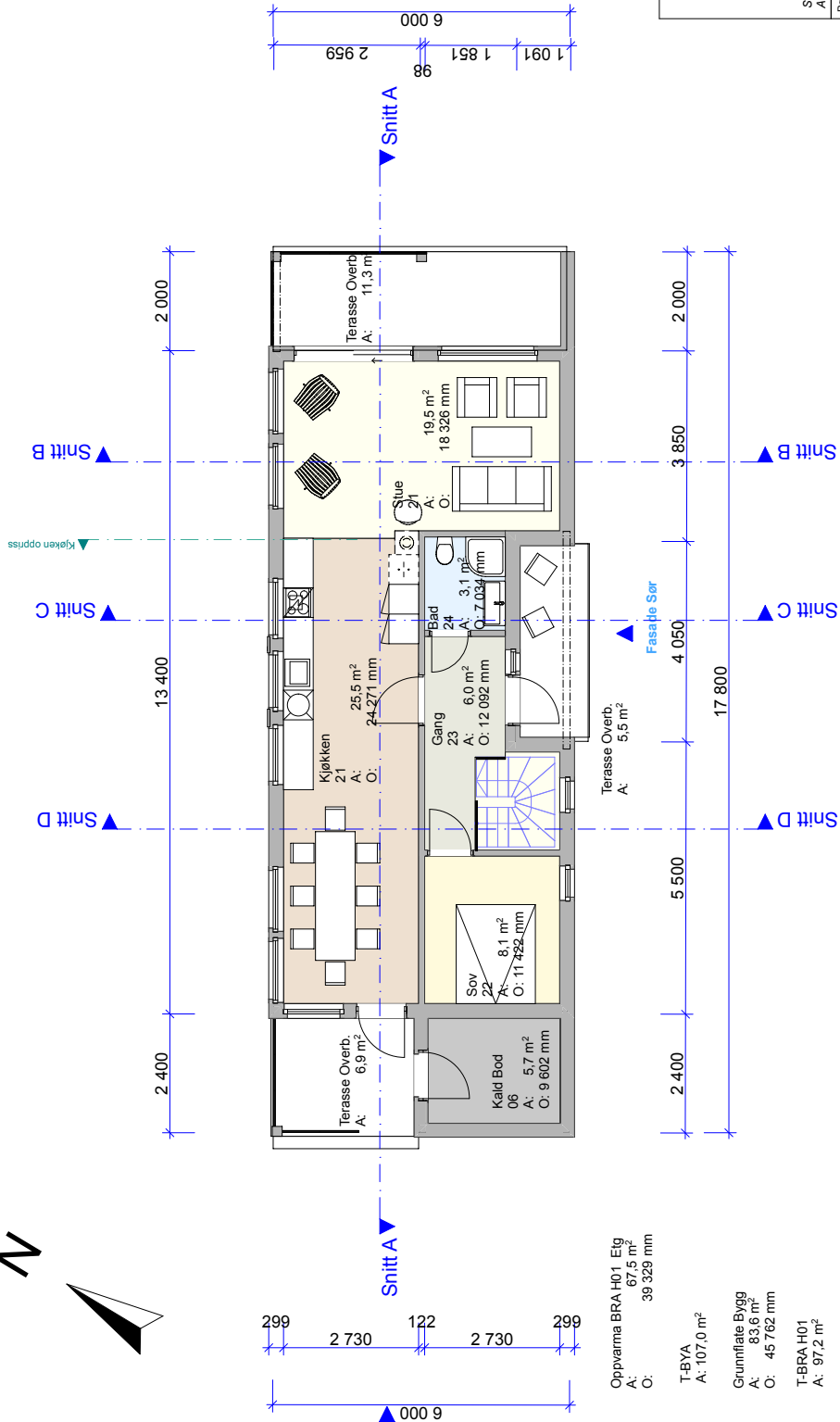
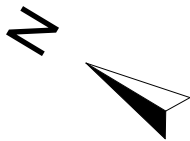
Blatt:
01

Blatt:
01

Blatt:
01

Blatt:
01

Blatt:
01



Oppvarma BRA H01 Etg
A: 67,5 m²
O: 39 329 mm

T-BYA
A: 107,0 m²

Grunnflate Bygg
A: 83,6 m²
O: 45 762 mm

T-BRA H01
A: 97,2 m²

1:100H01 Hovedetasje (1)

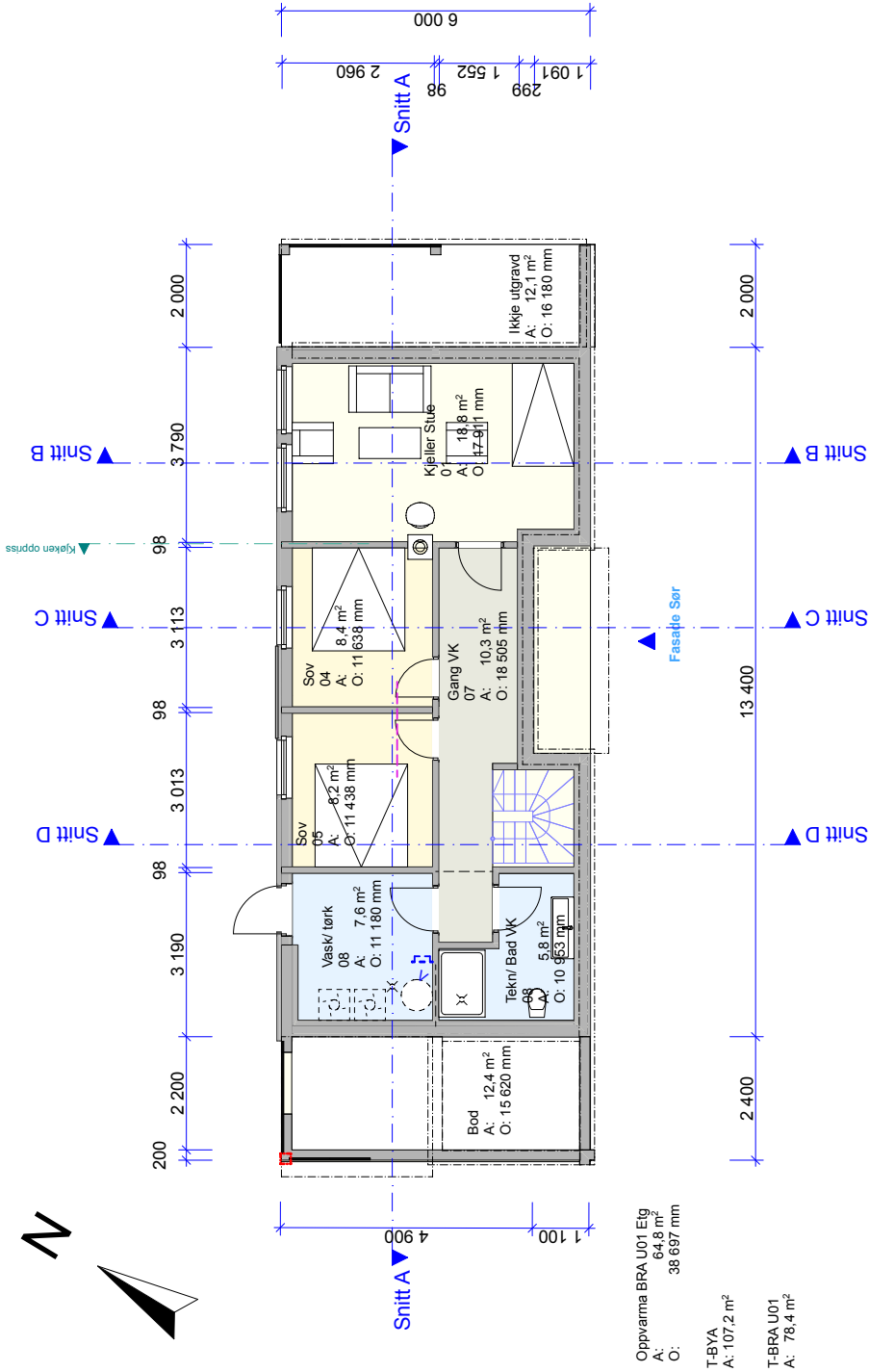


NORGESHUS bergsam as

Sammenhengende Byggesystemer - 4748 Rysstad - 206 - Tlf: 90934252
Avdeling Kristiansand - Vgeveien 15 A - 4633 Kristiansand

Kontroll prosjekt:	
Prosjekt / Byggeplass:	Kontroll:
Fritidsbolig	Sign.:
Sitåsveien 78	
4748 Rysstad	
Tilakshaver:	
Morten Aslaksen	Gr./Bnr./Festn.:
Belleve 8 4790 Lilleand	63/278
Prosjektleder:	
Bergsam as Sætedalsvegen 3432 4748 Rysstad	Tegnet av:
	Olav Berg
Prosjekt status:	
Byggemelding Prosjektering	Dato:
	21/5 2021
Tegning:	
H01 Inngangsplan	Målestokk:
	1:100
Filer ansvarende:	
01 Nybygg	Tegningsnr.:
	E-1

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Oppvarma BRA U01 Etg
A: 64,8 m²
O: 38 697 mm
T-BYA
A: 107,2 m²
T-BRA U01
A: 78,4 m²

1:100 U01 Kjeller (2)



Sammenhengende 3D-UTP - 4748 Rysstad - 0101 206 - TIT 90934252
Avdeling Kristiansand - Vgveien 15 A - 4633 Kristiansand

Prosjekt / Byggeplass:
Fritidsbolig
Sitåsen 78
Sitåsenvegen 20
4748 Rysstad

Kontroll prosjekt:
Sgn.:
Kontroll:

Tilskjriver:
Morten Aslaksen
Bellevue 8 4790 Lilleand
4748 Rysstad
Prosjektleder:
Bergsam as Sætedalsvegen 3432 4748 Rysstad

Tegnet av:
Olav Berg

Prosjekt status:
Byggemelding Prosjektering

Dato:
21/5 2021

Tegning:
U01 Kjeller

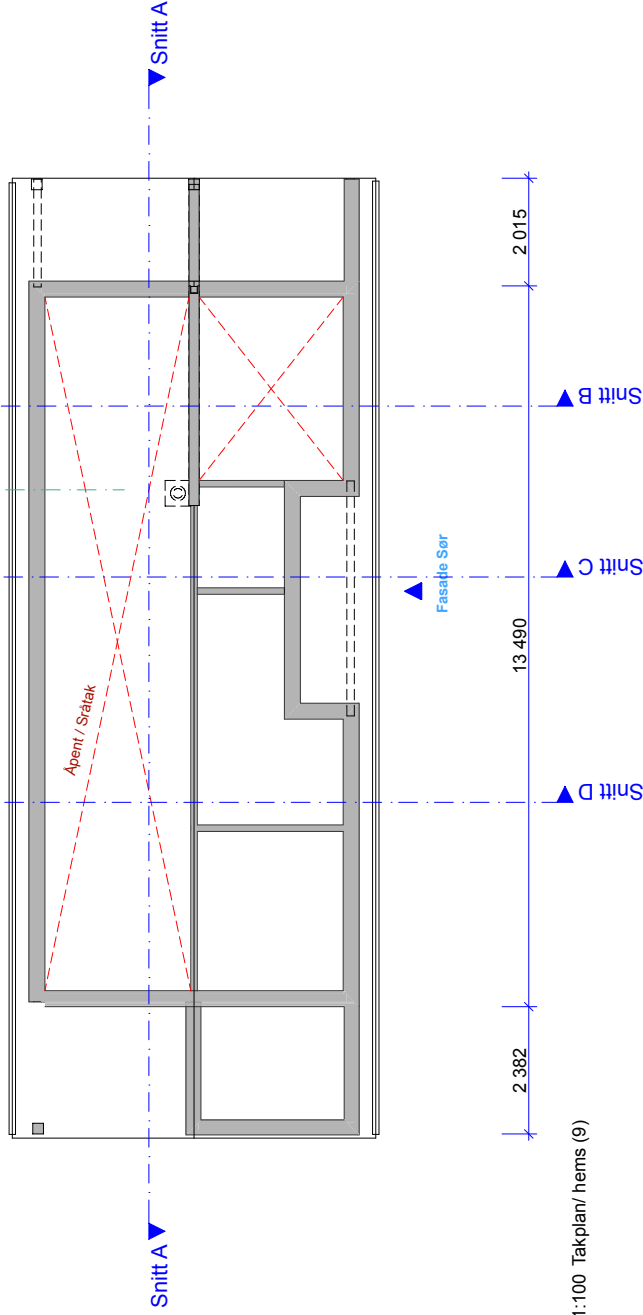
Målestokk:
1:100

Filter ansvarelig:
01 Nybygg

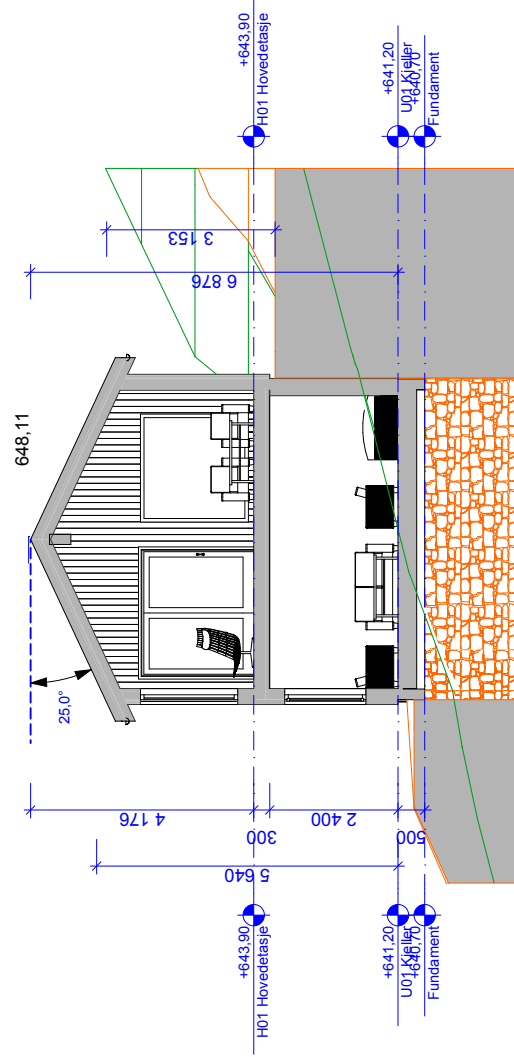
Rev.:
E-2

Gnr./Bnr./Festn.:
63/278

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse
tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:100 Takplan/ hems (9)

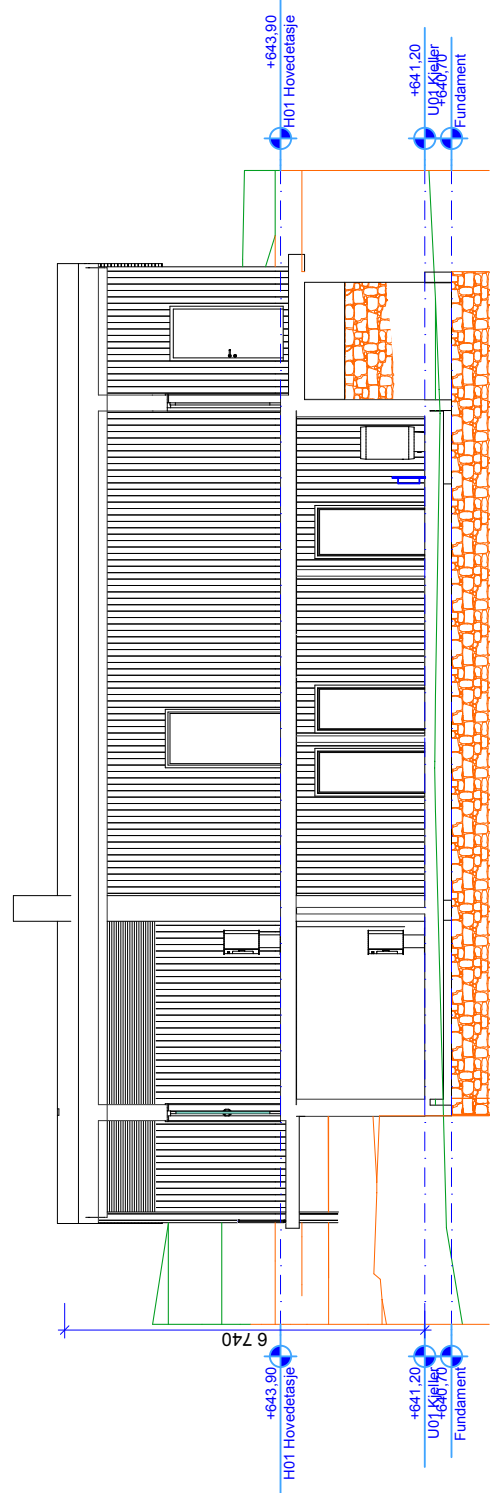
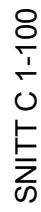
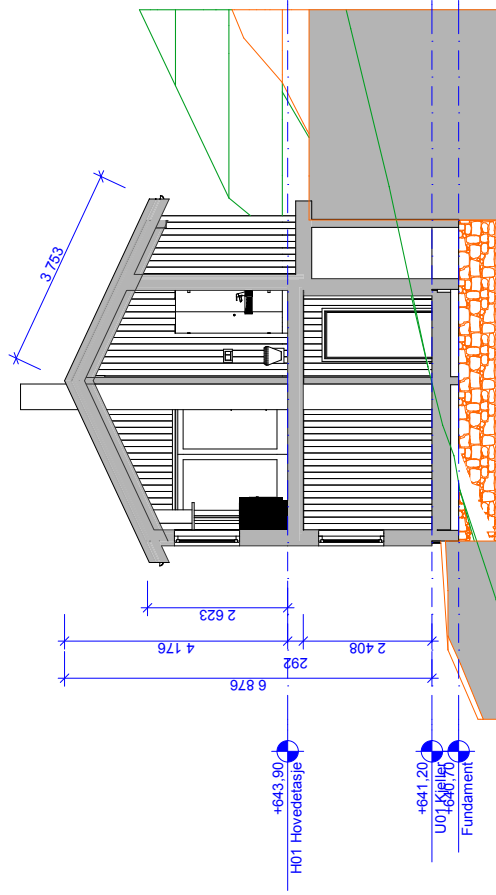
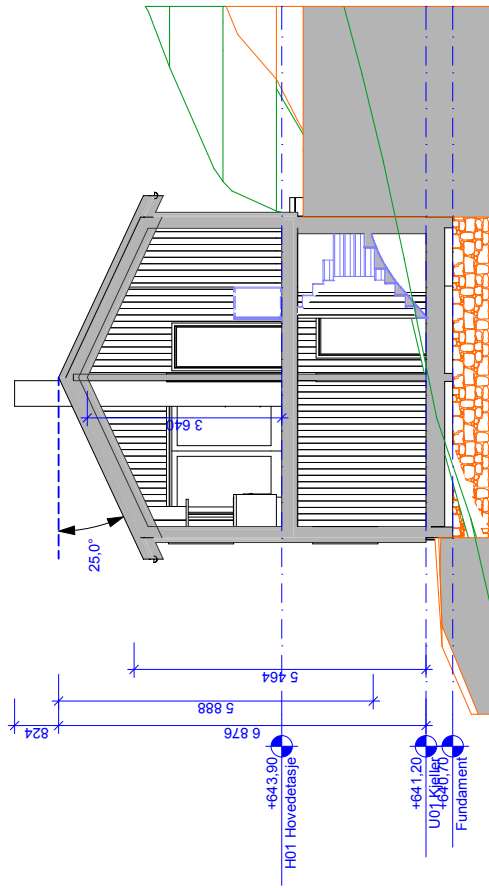


NORGESHUS
bergsam as

Skreddersydd tilpasset ditt behov
År 1977 - 4748 Rysstad - 4748 Rysstad - 4748 Rysstad
År 2006 - 4748 Rysstad - 4748 Rysstad - 4748 Rysstad
År 2015 - 4748 Rysstad - 4748 Rysstad - 4748 Rysstad

Kontroll prosjekt:	
Sign.: _____	Kontroll: _____
Prosjekt / Byggeplass: Fritidsbolig Sitasen 78 Sitasvegen 20 4748 Rysstad	
Tilakshaver: Morten Aslaksen Belleve 8 4790 Lilleand 4790 Lilleand	
Gnr./Bnr./Felemt.: 63/278	
Tegnet av: Olav Berg	
Prosjekt status: Byggeomdeling Prosjektering	
Dato: 21/5 2021	
Målestokk: 1:100	
Tegning: Tak Plan- Snitt B	
Filer sendt inn: 01 Nybygg	
Rev.: E-3	
01 -	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



 NORGESHUS  berg sam as Salteveien 34/37 - 4748 Rysstad, ØRST, alle sal 206 - Tlf 90342452 Avdeling Kristiansand - Vgevelen 15A - 4633 Kristiansand					
Prosjekt / Byggetype:		Kontroll prosjekt:		Gnr./Bnr./Festlenn:	
Frindsbolig		Sign.:		63/276	
Sittasen 78		Tegnert av:		Olav Berg	
Sittasvegen 20		Dato:		21/5 2021	
4748 Rysstad		Målestokk:		1:100	
Tilskeløver:		Tegning nr.:		E-4	
Morten Aslakson		Byggemelding Prosjektering			
Bakkeveien 4748 Ulsland		Prosjekt status:		Snitt A C og D	
41983396		Filter renovering :		01 Nybygg	
© Alle rettigheter tilhører utferdiger for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke					

Bergsam AS

26. mars 2021

TILBUD GRUNNARBEID TOMT 48 SITÅSEN

Nomeland Maskin AS takker for henvendelsen, og kan utføre grunnarbeid for hyttetomt for fastpris:

Kr. 201,000- + mva.

Eventuelt behov for muring kommer i tillegg med pris på kr. 1500,- pr.m2 + mva.

Prisen er basert på avrettet tomt , iht. beliggenhetskontroll , og inkluderer følgende arbeider:

- Tilflytting, rigg og drift.
- Avgraving av jord/vegetasjonsmasser.
- Planering, evt. opplasting og vekkjøring av skrot/overskuddsmasser.
- Evt. boring og sprengning av tomt en meter utforbi vegglinn i tomt.
- Planering, utgraving og evt. vekkjøring av sprengstein.
- Utgraving av byggeareal.
- Levering, utlegging og komprimering av fyllmasse.
- Avretting av byggetomt med knust masse.
- Oppfylling inni ringmur med pukk.
- Graving av VA-grøft, levering av pukk til rørfundament og omfylling av rør og gjenfylling.
- Levering og legging 110 mm PVC avløpsrør.
- 32mm Isoterm vannledning
- Komplette kabelgrøft (graving, sand og gjenfylling).
- Levering og legging av trekkerør for evt. Bredbånd.
- Levering og legging av jordingskabel.
- Oppfylling og grusing av veg / parkeringsareal.
- Oppussing og tilsåing av berørte arealer.

På vegne av Nomeland Maskin AS håper jeg tilbudet er av interesse, og i møteser Deres svar.

**Med hilsen
for Nomeland Maskin AS**


Knut Hagen
Prosjektleder



Skatteetaten

Dato
20.01.2022

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4221 VALLE

Gnr 63 Bnr 278 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sitåsvegen 14, 4748 RYSSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2020: kr 440 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 224758 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:298.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 225313 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:238.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 225331 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:291.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 225371 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:279.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 225391 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:271.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 225556 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:268.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 225592 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:263.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 25608 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:262.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 225627 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:243.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 225682 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:237.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 225861 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:247.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 225907 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:236.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 225939 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:235.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 225960 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:231.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 226035 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:227.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 226072 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:223.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 226100 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:221.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 226137 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:289.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 226162 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:220.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 226210 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:203
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 226254 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:210
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 226276 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:216
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 226304 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:215
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 226327 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:218
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 226702 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.02.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:245
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 258769 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 14.03.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:239
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 260575 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 14.03.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:228
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 289195 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.03.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:224
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 374956 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 07.05.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:225
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 375098 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 07.05.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:229
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 389999 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 11.05.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:260
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 420408 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 24.05.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:222
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 426874 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 29.05.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:219
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 460063 - Bestemme om veg. Tinglyst: 08.06.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:240 og
Bnr:241
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 669052-1/200 - Elektriske kraftlinjer. Tinglyst: 23.08.2007 - Rettighetshaver:AGDER ENERGI NETT
AS
Org.nr: 982974011. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk .Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne
registerenheten med flere

Dagboknr.: 669052-2/200 - Best. om adkomsrett. Tinglyst: 23.08.2007 - Rettighetshaver:AGDER ENERGI NETT
AS
Org.nr: 982974011. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 669082-1/200 - Elektriske kraftlinjer. Tinglyst: 23.08.2007 - Rettighetshaver:AGDER ENERGI NETT
AS.
Org.nr: 982974011. Bestemmelse om jordkabel. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med
flere

Dagboknr.: 669082-2/200 - Best. om adkomstrett. Tinglyst: 23.08.2007 - Rettighetshaver:AGDER ENERGI NETT
AS
Org.nr: 982974011. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 683160 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 29.08.2007 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:232
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 6249 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 04.01.2008. rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:242
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 6281 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 04.01.2008 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:230
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 6307 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 04.01.2008 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:204
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 6346 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 04.01.2008 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:270
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 326419 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 23.04.2009 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:272
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 545601 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 03.07.2008 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:246
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 773988 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 24.09.2008 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:259
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 918324 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 12.11.2008 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:288
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 110532 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 16.02.2009 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:244 og
Bnr:254
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 110589 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 16.02.2009 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:257
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 686691 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 16.09.2009 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:296
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 686711 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 16.09.2009 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:284
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 9396 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 07.01.2010 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:280
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 564963 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 29.07.2010 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:234
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 924045 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 24.11.2010 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:267
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 90205 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 03.02.2011 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:251
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 206230 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 15.03.2011 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:207
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 399231 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 21.05.2013 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:250
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 819250 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 26.09.2013 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:258
Med flere bestemmelser. Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 390523 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 05.05.2015 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:277
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 277816 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 30.03.2017 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:297 og
Bnr:299
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 691353 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 27.06.2017 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:285
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 1333627 - Bestemmelse om vannledning. Tinglyst: 29.11.2017
rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:211 Snr:1
rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:211 Snr:2
rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:212
rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:213
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 1439064 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 22.12.2017 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:213
Snr:1

Bestemmelse om vedlikehold av veg, samt rett til å vedlikeholde ledninger for vann, avløp m.m.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 1439241 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 22.12.2017 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:213
Snr:2

Bestemmele om vedlikehold av veg, samt vedlikehold av ledninger for vann, avløp m.m.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 1439350 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 22.12.2017 - rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:213
Snr:3

Bestemmelse om vedlikehold av veg, samt vedlikehold av ledninger for vann og avløp m.m.
Overført fra: 4221-63/300. Gjelder denne registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

Dagboknr.: 482944 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 29.04.2019

rettighetshaver:Knr:4221 Gnr:63 Bnr:278

Gjelder denne registerenheten med flere



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. LUND
ØSTERVEIEN 30 B
4631 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-22-0007 (Charlotte Rossebø)
Vår referanse: 2731431/17543780
Bestilling: C3 2022-01-14 (7) 15

Dato
14.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
482944	200	29.4.2019	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4221 VALLE	63	201	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Retureres til :
DNB Eiendom AS

Skjøte¹⁾

0021 OSLO
Org. nr.: 910 968 955

Ref. nr.: 8050

Oppdragsnr.
61617109

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr. Kommunnavn
940 VALLE

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Ideell andel
63 278 1/1

Overdragelsen gjelder bygg
på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er
nødvendig i.h.t. tomtfesteloven
kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☒ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder
eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis ☐ Størrelse ideell andel

Overdragelsen omfatter
transport av festeretten ☐ Nei ☒ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen
og underskrevet i felt for
underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☒ Ja
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens
§ 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhets:

☐ 1 Bebyggelse ☒ 2 Ubebyggelse

Bruk av grunn:

☒ B Bolig- ☒ F Fritids- ☐ V Forretning/
eiendom eiendom kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Offiser ☐ A Annet
Type bolig: ☒ FB Frittliggende bolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus- ☐ BL Blokk-
kjede leilighet ☒ X AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 550.000,- ***FemHundreFemtiTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked

☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-
oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)

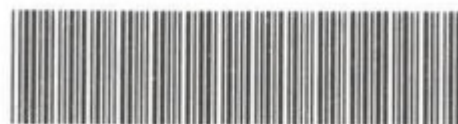
983 663 751

Navn

BROKKE EIGDOM AS

Ideell andel

1/1



Doknr.: 482944 Tinglyst: 29.04.2019
STATENS KARTVERK

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)

Navn

Morten Min Aslaksen

SOPARY MIN ASLAKSEN

Fast bosatt i Norge

☒ Ja ☐ Nei

Ideell andel

1/2

☒ Ja ☐ Nei

1/2

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

VEIRETT OVER GNR 63 BNR 300 FRA FYLKESVEI 337 OG FREM
TIL TOMTEN

Rett kopi/gjenpart bekreftes

for DNB Eiendom AS
Kristiansand 15/11-18

Uttsteders dato og underskrift (ved lesark)

Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3 ledd

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja ☒ Nei ☐ Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja ☐ Nei ☐ Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja ☐ Nei ☐ Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sum M. Brødt

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1 vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Eivind Bjorå
Megler

DNB Eiendom AS

Vestgate 7, 4790 LILLESAND

Telefon: 95 85 65 00, Faks: 97 27 43 82

2 vitneunderskrift

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark)

Side 2 av 2

Dokumentet kan tinglyses

Oslø, den

for **DNB Eiendom AS**

Rett kopi/gjenpart bekreftes
for **DNB Eiendom AS**
Kristiansand

15/4 - 18





Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. LUND
ØSTERVEIEN 30 B
4631 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-22-0007 (Charlotte Rossebø)
Vår referanse: 2731427/17543760
Bestilling: C3 2022-01-14 (7) 13

Dato
14.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
669052	200	23.8.2007	BEST. OM ADKOMSTRETT ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4221 VALLE	63	201	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Doknr: 669052 Tinglyst: 23.08.2007
STATENS KARTVERK

AVTALE OM

PLASSERING AV TRANSFORMATORKIOSK PÅ EIENDOMMEN

UNDERSKREVNE BROKKE EIGEDOM AS, EIER AV GR.NR. 63 BR.NR. 300

I VALLE KOMMUNE, GIR AE NETT AS RETT TIL FØLGENDE:

1. Oppsetting av 3 transformator kiosker i Sitåsane hyttefelt nr.16.0101, 16.0102, og 16.0109, hver med grunnmål ca.2,5 x. 2,5.m plassert etter avtale.
2. Nedlegging av kabler i forbindelse med kiosken.

RETTEINNBEFATTER FØLGENDE:

Fri adkomst til kiosken for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere kiosken enn 1,5 m regnet horisontalt. Til kioskens veiside kreves dessuten fri adkomst uten hindring med lastebil for trafoskifting og annet vedlikehold. Netteier må også ha mulighet til å sette inn sin systemlås i nye og eventuelt fremtidige veibommer i området.

Det er ikke tillatt å bygge nærmere kiosken enn 5 m horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel uten skriftlig tillatelse fra AE Nett AS.

AE Nett AS forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

For disse rettigheter betaler AE Nett AS en engangserstatning på kr 0,-

..... Ege den 4/6.2007 Ryssdal den 10/6.2007

For AE Nett AS

Hjemmelshavere for Brokke Eigedom AS

Org.nr. NO 982 974 011 MVA

Org. nr. 988663751 Gr.nr. 63
Br.nr. 300

..... T. Langen

..... H. Ryssdal
(B7 RØSLV T BERG)
..... Søren M. Broder





Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. LUND
ØSTERVEIEN 30 B
4631 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-22-0007 (Charlotte Rossebø)
Vår referanse: 2731429/17543770
Bestilling: C3 2022-01-14 (7) 14

Dato
14.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
669082	200	23.8.2007	BEST. OM ADKOMSTRETT ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4221 VALLE	63	201	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

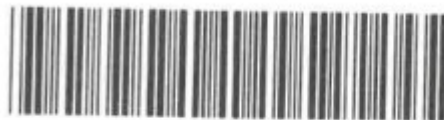
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Agder Energi Nett AS
Serviceboks 634
4809 Arendal
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Referansenr:

2060



Doknr: 669082 Tinglyst: 23.08.2007
STATENS KARTVERK

AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER

22 kV KABEL:

MELLOM BROKKE EIGEDOM AS

EIER AV SITASANE G.NR. 63 B.NR. 300

PA BROKKE I VALLE KOMMUNE

OG AE NETT AS (AE) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

AE gis rett til å legge 22 kV jordkabel over eiendommen slik som den er stukket ut og planlagt. Grøftelengde er ca 1200 meter.

1 I DENNE FORBINDELSE FÅR AE DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

- 1.1 Rett til å komme fram til og langsetter kabeltraséen for nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Netteier må også ha mulighet til å sette inn sin systemlås i bestående eller eventuelt fremtidige veibommer.

AE forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AE. Erstatning- en fastsettes eventuelt ved skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AE.

- 1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m. Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes til f.eks. 1,0 m.
- 1.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt. I visse tilfeller kan AE tillate at bygninger oppføres nærmere kabelen enn ovenfor bestemt. Skriftlig søknad om dette må forelegges AE i hvert enkelt tilfelle.

2 GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

- 2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kabelen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l med de begrensninger som følger av AEs forannevnte rettigheter.
- 2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.



- 2.3 Grunneieren forplikter seg til å varsle AE før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.
- 2.4 Dersom grunneieren vil endre terrenghøyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AE. Jordkabelen senkes eventuelt vederlagsfritt. De ulempene som kabelen ellers medfører for arbeidet erstattes ikke.
- 2.5 Særlige merknader:

For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler AE Nett AS en gang for alle en erstatning på kr. 0,-.

Forje den 4/6-2007 Rysstad den 10/6-07

For AE Nett AS

Org.nr. NO 982 974 011 MVA

Hjemmelshavere for Brokke Eigedom AS

Org. nr. 988 66 3754 r.nr. 63

Brnr 300

T. Langseth

Hjemmelshavere
(BØRGE ULV T. BERG)
Sven M. Brokke
(SVENN M BROKKE)





GRO LILLIAN NETLAND HULLØEN | Eiendomsmegler | 40 40 80 50 | gro.lillian@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Lund | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/kristiansand/>