



DOKUMENT- VEDLEGG

Grastjønnvegen, 4737 Hornnes



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

B 102

Høyde over havet

495 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 5 min	🚗
🚏 Dåsnes	17 min	🚗
Linje 170, 172, 178, 1970, 1972, 1975 12.9 km		
🚏 Evje rutebilstasjon	21 min	🚗
Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975 16.6 km		
🚏 Fjælestad	22 min	🚶
Linje 1970 1.9 km		

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 3 min	🚗
Arendal	1 t 36 min	🚗
Stavanger	3 t 22 min	🚗

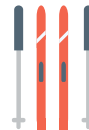
Ladepunkt for el-bil

🚗 Setesdal VGS Avd Hornnes	20 min	🚗
🚗 Kiwi Evje	22 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 132 m
- 77 km preparert løype innenfor 15 km



Aktiviteter

Gokartbanen på Evje	17 min	🚗
Setesdal Mineral Park	17 min	🚗
Evje Bowling	21 min	🚗
Syrtveit ridesenter	29 min	🚗

Sport

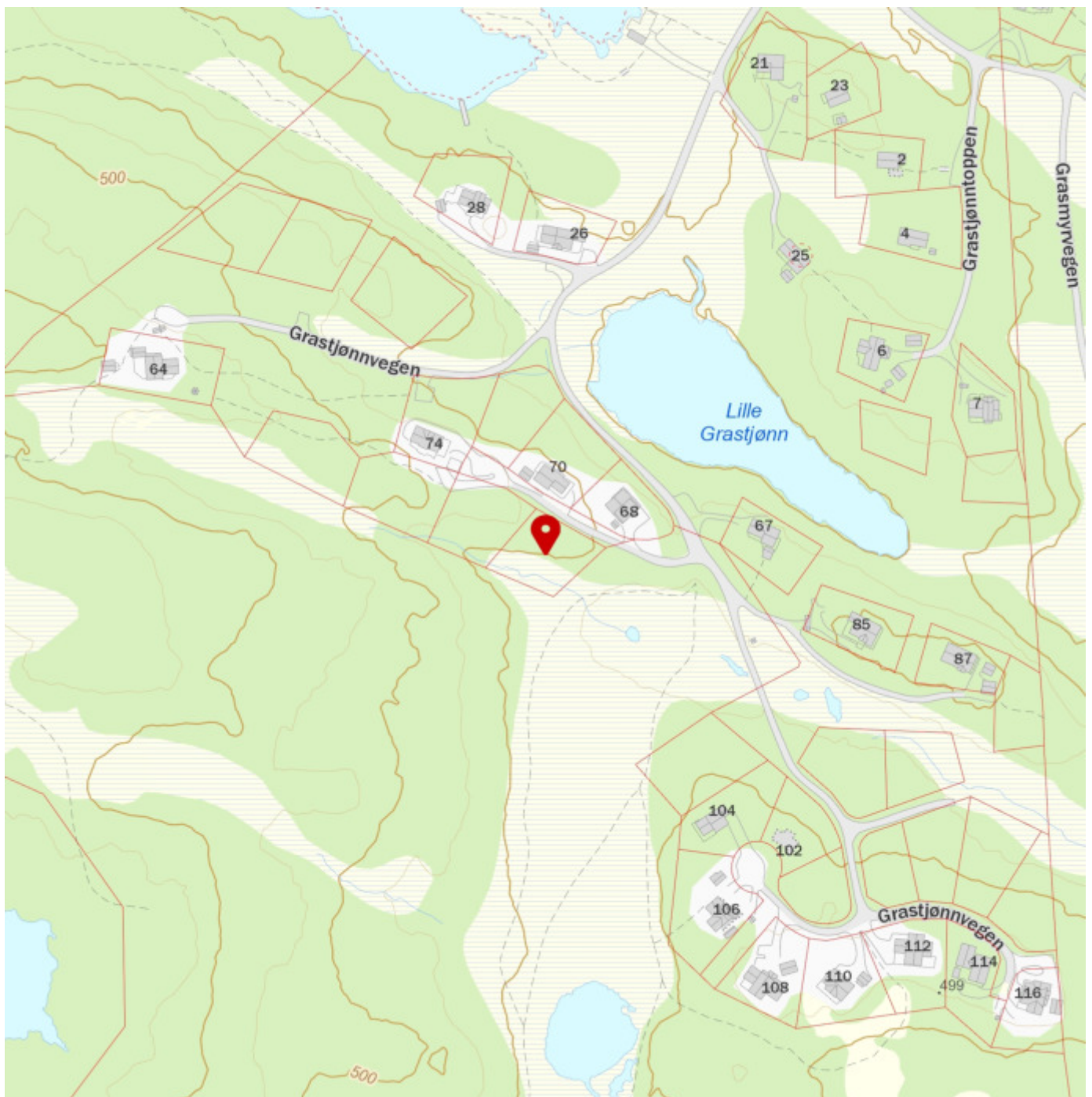
⚽ Hornnes skole	19 min	🚗
Ballspill	13.9 km	
⚽ Otrahallen Treningssenter	20 min	🚗
Aktivitetshall	13.9 km	

Dagligvare

Joker Dåsnes	18 min	🚗
PostNord, søndagsåpent	13.1 km	
Spar Evje	21 min	🚗
Søndagsåpent	16.2 km	

Varer/Tjenester

🏠 Vitusapotek Evje	21 min	🚗
🍷 Evje Vinmonopol	21 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 Sørmeigleren 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 2021

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13210091		
Adresse	Grastjønnvegen		
Postnummer	4737	Poststed	HORNNES
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	Roald Ivar Hofstad Jensen		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger 1 fornavn	Kenneth Hoel	Selger 1 etternavn	Jensen
Selger 2 fornavn	Roald Ivar Hofstad	Selger 2 etternavn	Jensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggermeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved/uført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted, forstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukt/dret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringsselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

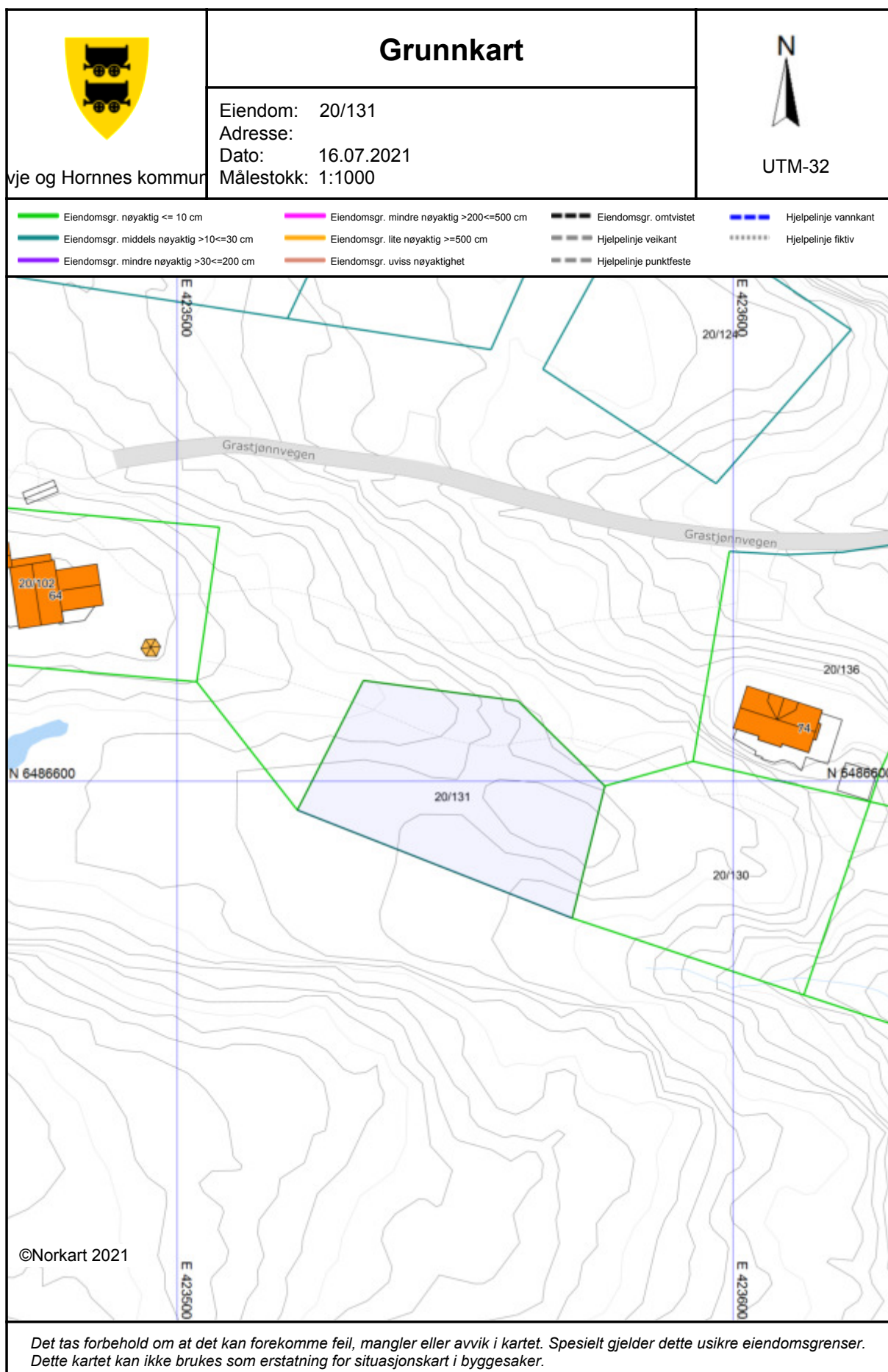
Jensen, Roald Ivar Hofstad

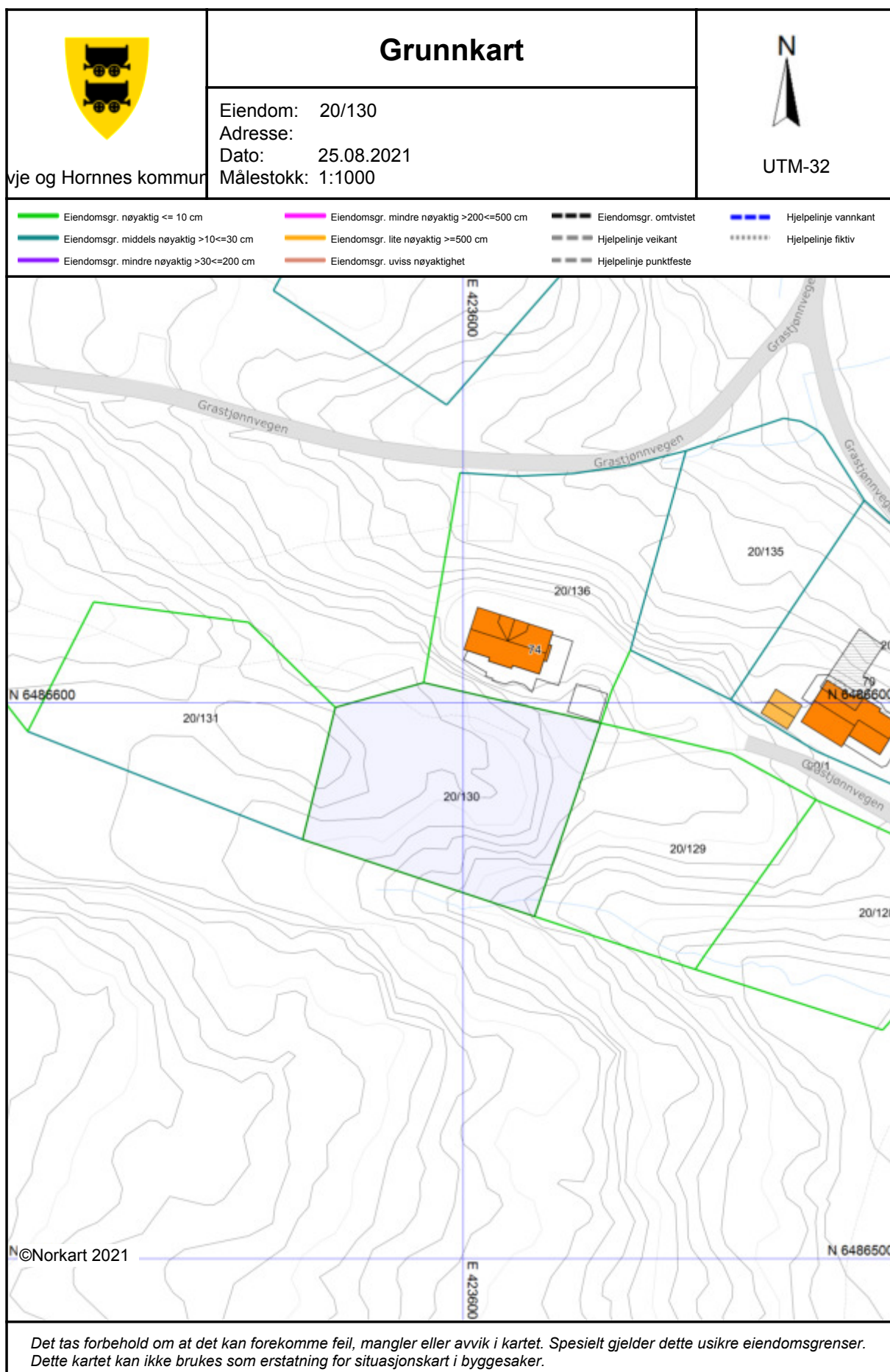
Signert av

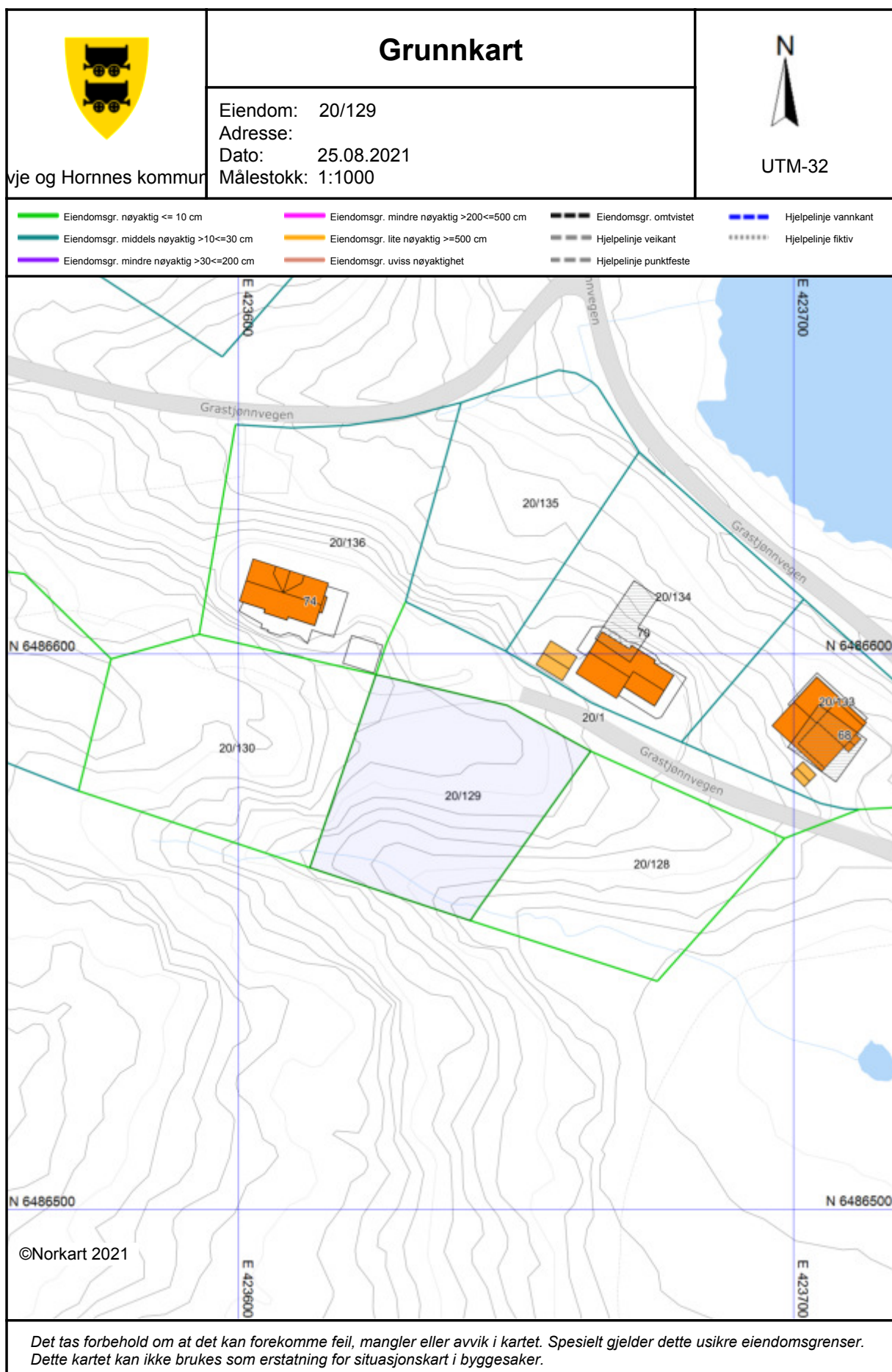
Jensen, Kenneth Hoel

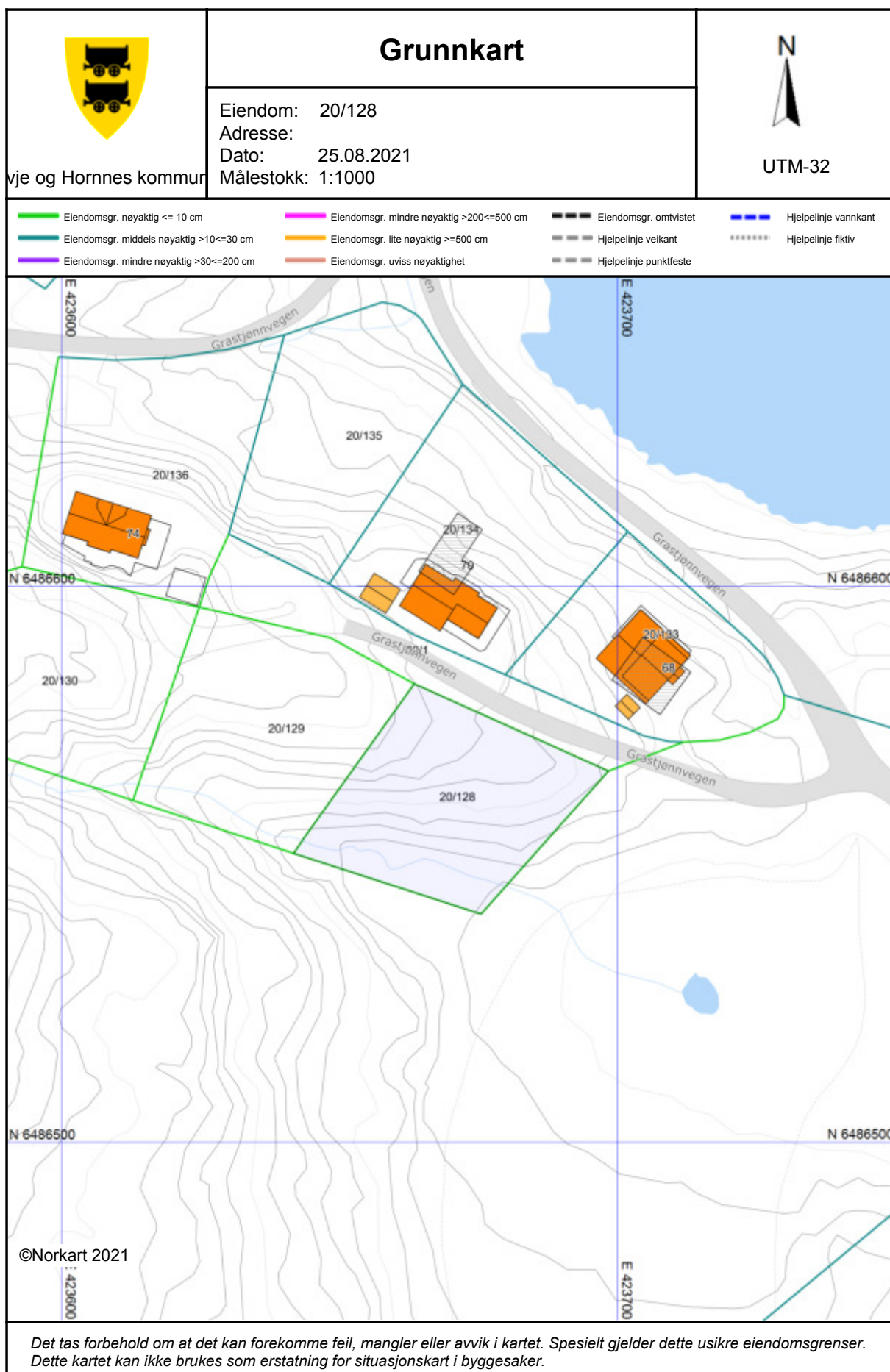
Signert av



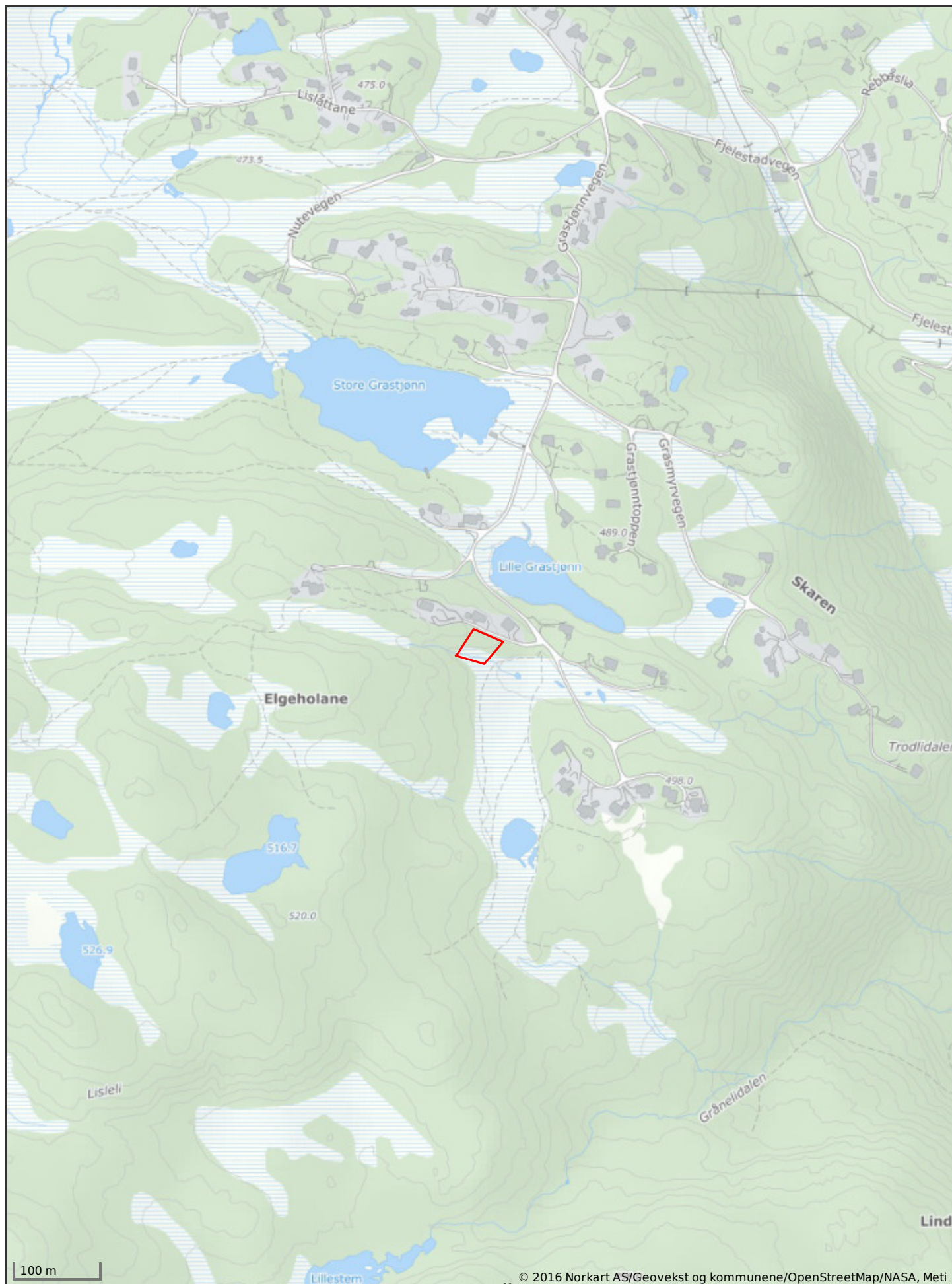








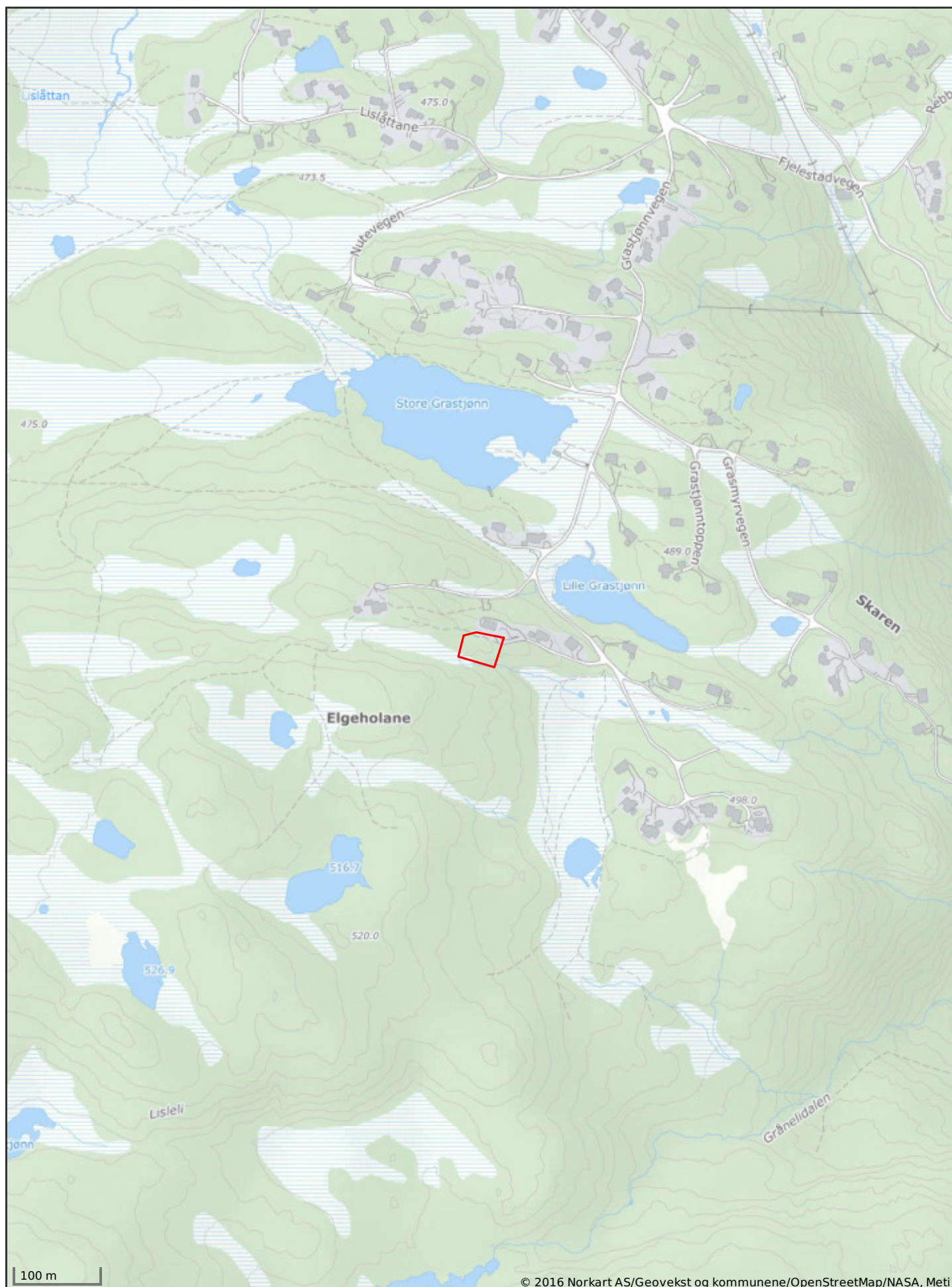
Oversiktskart for eiendom 4219 - 20/128//



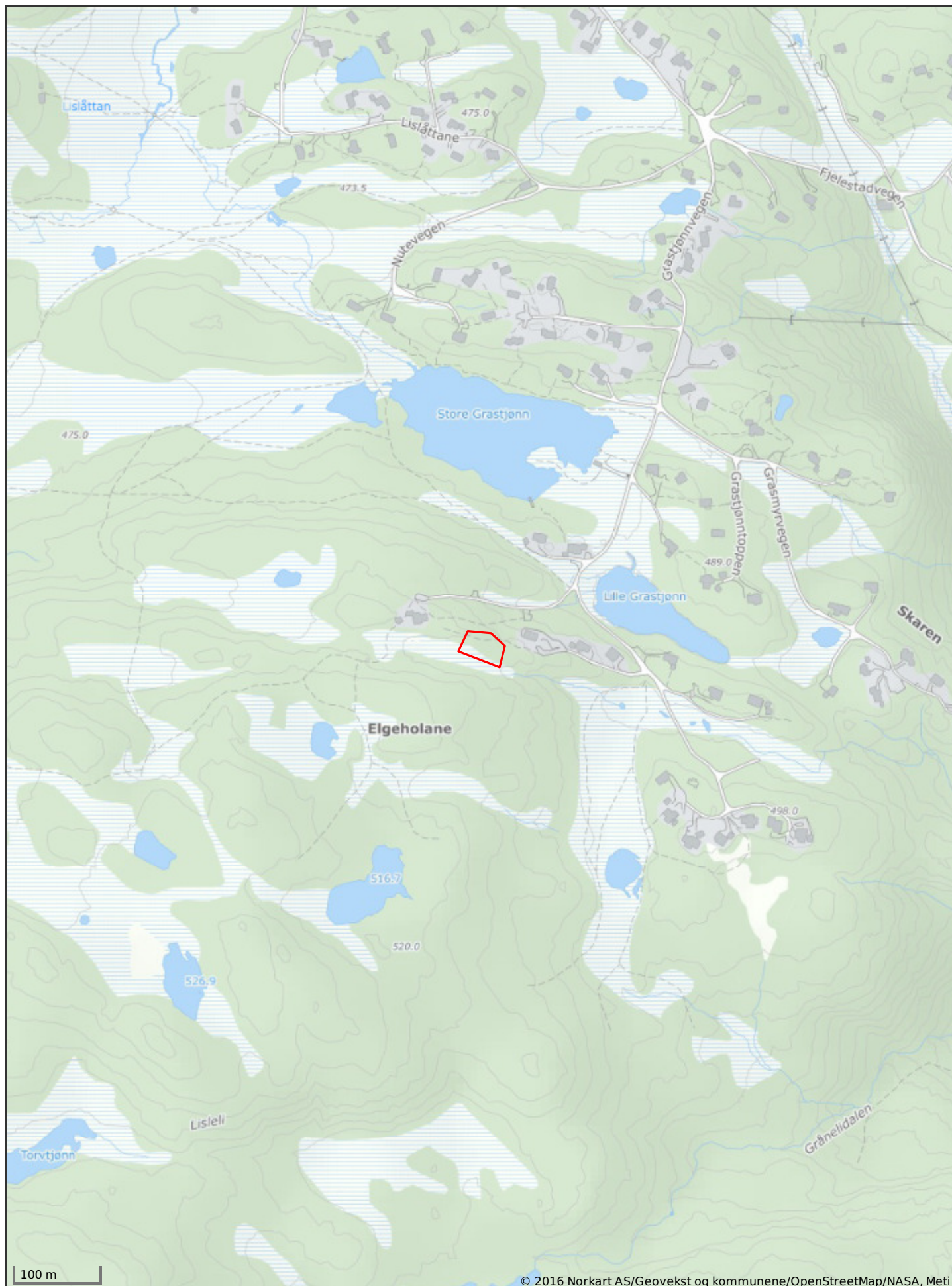
Oversiktskart for eiendom 4219 - 20/129//



Oversiktskart for eiendom 4219 - 20/130//



Oversiktskart for eiendom 4219 - 20/131//



Ortofotorapport for eiendom 4219 - 20/131//



Beste



10 m

2020



2014



2012



2009

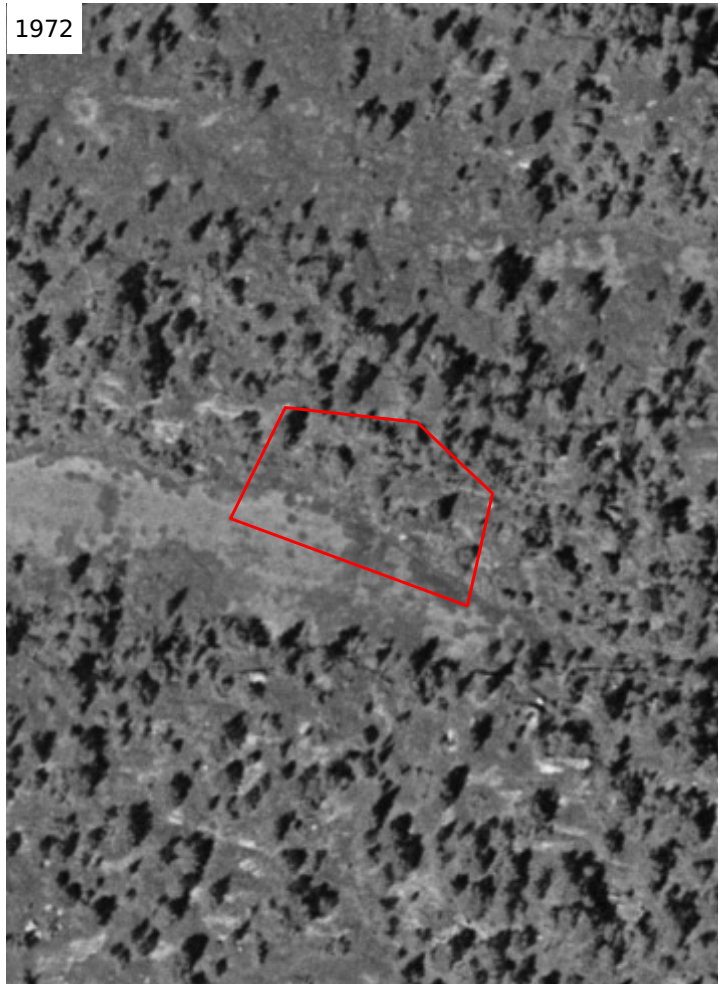


2007



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

1972



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	B 102	Beregnet areal	1262.9
Etablert dato	01.11.2006	Historisk oppgitt areal	1208,4
Oppdatert dato	19.10.2011	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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	20/128
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	05.11.2015 07.01.2016	15/473 15/473		18/5, 20/1, 20/2, 20/3, 20/122, 20/128, 20/131, 20/132, 20/141, 20/142, 20/149, 20/150, 20/151, 20/152
Annen forretningstype				
Fradeling av grunneiendom	05.11.2015	15/473	Tinglyst	20/1 (-189068,5), 20/181 (189068,6)
Oppmålingsforr.	07.01.2016	15/473	14.01.2016	20/3, 20/102, 20/122, 20/128, 20/129, 20/130, 20/131, 20/132, 20/133, 20/141, 20/142, 20/148, 20/149, 20/150, 20/151, 20/152
Forretning over eksist. matrikkelenhet	27.05.2009 27.05.2009			20/1, 20/128, 20/129
Kartforretning med grensejustering				
Fradeling av grunneiendom	09.12.2008			0937-20/163 (259,3), 20/1 (-259,4)
Kart- og delingsforretning	27.05.2009	M 1568		0937-20/161, 0937-20/162, 18/5, 20/2, 20/3, 20/128, 20/129
Forretning over eksist. matrikkelenhet	09.12.2008 27.05.2009			0937-20/163, 20/1, 20/128, 20/129
Kartforretning med grensejustering				
Fradeling av grunneiendom	01.11.2006			20/1 (-1208,4), 20/128 (1208,4)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6486558.41	423663.8		Ja	1262.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN ROALD IVAR HOFSTAD F010649*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KOBUNGVEIEN 27 4083 HUNDVÅG	Bosatt i Norge (B)

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	B 104	Beregnet areal	1354.1
Etablert dato	01.11.2006	Historisk oppgitt areal	1133,1
Oppdatert dato	13.06.2009	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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	20/129
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	05.11.2015	15/473	Tinglyst	20/1 (-189068,5), 20/181 (189068,6)
Oppmålingsforr.	07.01.2016	15/473	14.01.2016	20/3, 20/102, 20/122, 20/128, 20/129, 20/130, 20/131, 20/132, 20/133, 20/141, 20/142, 20/148, 20/149, 20/150, 20/151, 20/152
Sammenslåing	11.06.2009			0937-20/163 (-259,3), 20/129 (259,3)
Sammenslåing	08.06.2009			
Forretning over eksist. matrikkelenhet	27.05.2009			20/1, 20/128, 20/129
Kartforretning med grensejustering	27.05.2009			
Fradeling av grunneiendom	09.12.2008			0937-20/163 (259,3), 20/1 (-259,4)
Kart- og delingsforretning	27.05.2009	M 1568		0937-20/161, 0937-20/162, 18/5, 20/2, 20/3, 20/128, 20/129
Forretning over eksist. matrikkelenhet	09.12.2008			0937-20/163, 20/1, 20/128, 20/129
Kartforretning med grensejustering	27.05.2009			
Fradeling av grunneiendom	01.11.2006			20/1 (-1133,1), 20/129 (1133,1)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6486580.73	423631.97		Ja	1354.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN ROALD IVAR HOFSTAD F010649*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KOBUNGVEIEN 27 4083 HUNDVÅG	Bosatt i Norge (B)

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	B 108	Beregnet areal	1511.6
Etablert dato	01.11.2006	Historisk oppgitt areal	1509,9
Oppdatert dato	13.06.2009	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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	20/130
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	05.11.2015	15/473	Tinglyst	20/1 (-189068,5), 20/181 (189068,6)
Oppmålingsforr.	07.01.2016	15/473	14.01.2016	20/3, 20/102, 20/122, 20/128, 20/129, 20/130, 20/131, 20/132, 20/133, 20/141, 20/142, 20/148, 20/149, 20/150, 20/151, 20/152
Sammenslåing	11.06.2009			0937-20/162 (-307,8), 20/130 (307,8)
Sammenslåing	08.06.2009			
Forretning over eksist. matrikkelenhet	09.12.2008			
Kartforretning med grensejustering	27.05.2009	M 1570		20/1, 20/130, 20/131
Forretning over eksist. matrikkelenhet	09.12.2008			
Kartforretning med grensejustering	27.05.2009	M 1569		20/1, 20/130, 20/131
Fradeling av grunneiendom	09.12.2008			0937-20/162 (307,8), 20/1 (-307,3)
Kart- og delingsforretning	27.05.2009	M 1569		18/5, 20/2, 20/3, 20/130, 20/131
Fradeling av grunneiendom	09.12.2008			0937-20/161 (531,2), 20/1 (-530,8)
Kart- og delingsforretning	27.05.2009	M 1571		0937-20/162, 18/5, 20/2, 20/3, 20/130, 20/135, 20/136
Fradeling av grunneiendom	01.11.2006			20/1 (-1509,9), 20/130 (1509,9)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6486590.33	423598.91	0	Ja	1511.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN ROALD IVAR HOFSTAD F010649*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KOBUNGVEIEN 27 4083 HUNDVÅG	Bosatt i Norge (B)

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	B 109	Beregnet areal	1448.3
Etablert dato	01.11.2006	Historisk oppgitt areal	1400,1
Oppdatert dato	27.05.2009	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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	20/131
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	05.11.2015 07.01.2016	15/473 15/473		18/5, 20/1, 20/2, 20/3, 20/122, 20/128, 20/131, 20/132, 20/141, 20/142, 20/149, 20/150, 20/151, 20/152
Annen forretningstype				
Fradeling av grunneiendom	05.11.2015	15/473	Tinglyst	20/1 (-189068,5), 20/181 (189068,6)
Oppmålingsforr.	07.01.2016	15/473	14.01.2016	20/3, 20/102, 20/122, 20/128, 20/129, 20/130, 20/131, 20/132, 20/133, 20/141, 20/142, 20/148, 20/149, 20/150, 20/151, 20/152
Forretning over eksist. matrikkelenhet	09.12.2008 27.05.2009	M 1570		20/1, 20/130, 20/131
Kartforretning med grensejustering				
Forretning over eksist. matrikkelenhet	09.12.2008 27.05.2009	M 1569		20/1, 20/130, 20/131
Kartforretning med grensejustering				
Fradeling av grunneiendom	09.12.2008			0937-20/162 (307,8), 20/1 (-307,3)
Kart- og delingsforretning	27.05.2009	M 1569		18/5, 20/2, 20/3, 20/130, 20/131
Fradeling av grunneiendom	01.11.2006			20/1 (-1400,1), 20/131 (1400,1)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6486596.5	423551.3	0	Ja	1448.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN ROALD IVAR HOFSTAD F010649*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KOBUNGVEIEN 27 4083 HUNDVÅG	Bosatt i Norge (B)

Eiendom	4219 20/131		
Utskriftsdato	16.07.2021	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



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	131	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

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.

Kommuneplaner

Id	201701		
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	27.02.2020		
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4219/201701/Dokumenter/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 445 m ²	
	KPHensynsonenavn	200501	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	3 m ²	
	KPHensynsonenavn	201106	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Id	201106		
Navn	Elgholan hytteområde		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	23.03.2015		
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4219/201106/Dokumenter/150326-bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	3 m ²	
	Formål	Friluftsmål	

Id	200501		
Navn	Grasstjørn hyttefelt		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	23.09.2005		

EVJE OG HORNNES KOMMUNE

BYGGEOMRÅDET (PBL § 25 1. led nr. 1)

[illegible]

--

[illegible]

RA

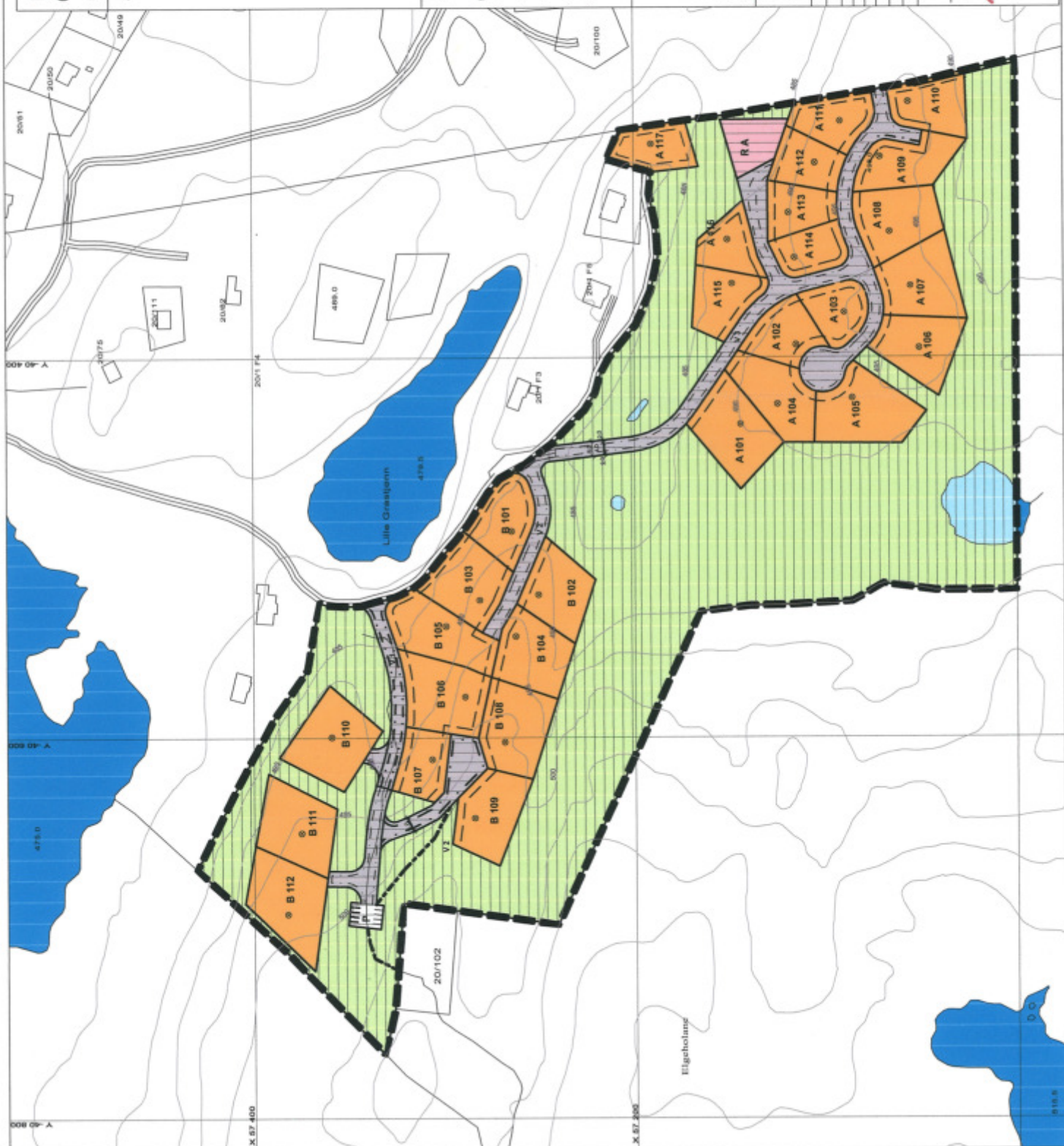
REGULAR	C.A.M.O.S.H.
— : — : —	— : — : —

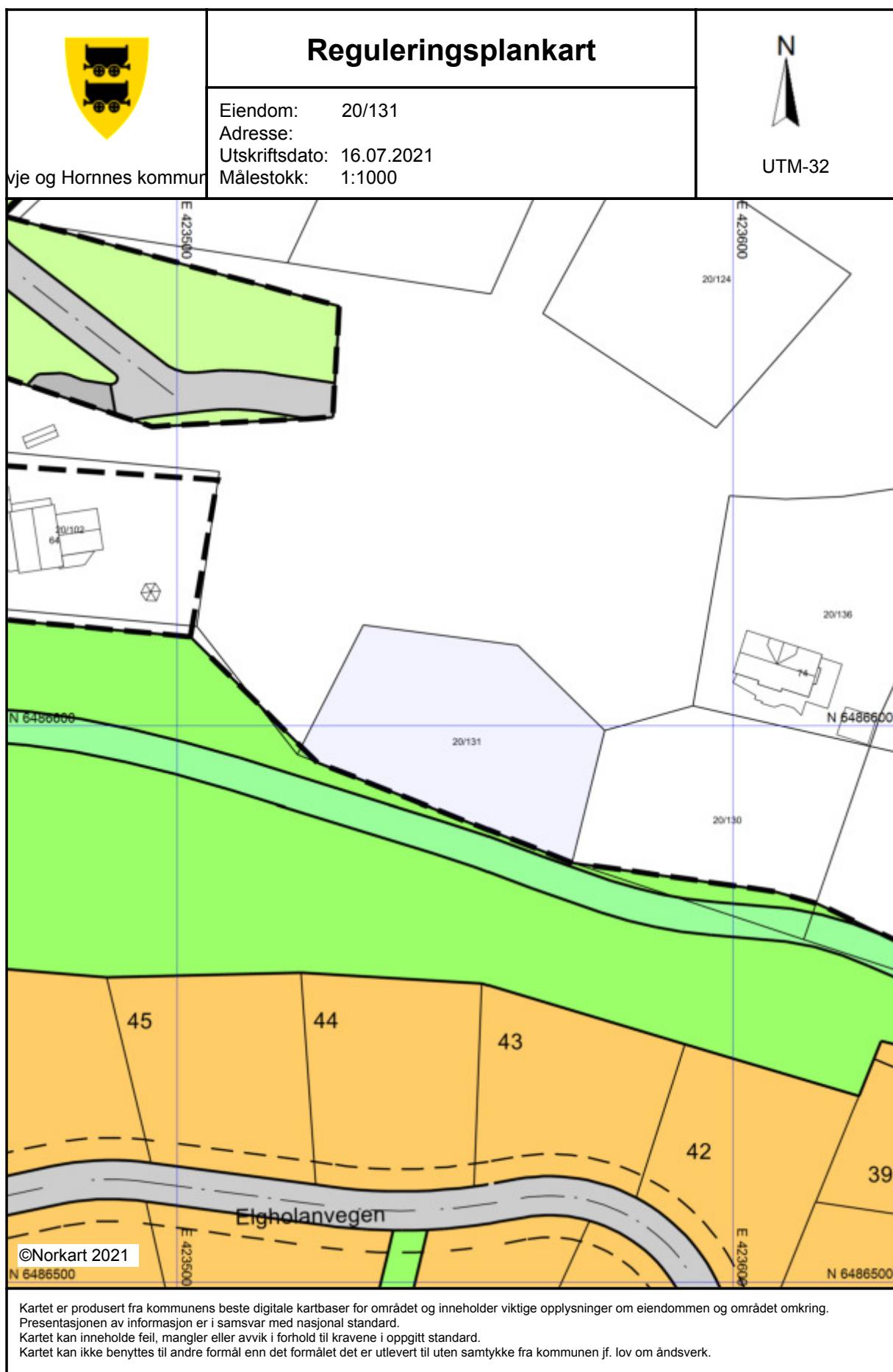


1 POLICE PLAN- 00 BYENTMO

1

Tel.: 40 13 14 25
Fax: 37 93 12 99





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbuseiendom
-  Energianlegg
-  Vass- og avløpsanlegg
-  Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Køyreveg
-  Parkering

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Turdrag

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik

-  LNFRareal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Friluftsfornål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200

-  Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Abc
- 

EVJE OG HORNNES KOMMUNE
BEBYGGELSESPAN FOR
GRASSTJØRN HYTTEFELT, FJELLESTAD
PLANBESKRIVELSE OG
BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPANEN
01.09.2005

KD-Bygg

PLANBESKRIVELSE

Generelt

Plandokumentene er utarbeidet av KW-bygg AS i nært samarbeid med oppdragsgiver Kurt Røysland, Hellvik Hus v/ prosjektleder Svein K. Sekkingstad og etter drøfting med Evje og Hornnes kommune. Sigurd Wiberg har vært oppdragsansvarlig i KW-bygg AS og har hatt ansvaret for utformingen av planinnholdet, samt utført den digitale konstruksjonen av bebyggelsesplanen.

Planområde

Planområdet omfatter deler av eiendommen gnr. 20 bnr. 1 og dekker et areal på i alt ca. 80 daa. Området ligger ved Grasstjønn på Fjellestad, sydvest i Evje og Hornnes kommune.

Bakgrunn for planleggingen

Det er stor etterspørsel etter hyttetomter i dette området og grunneieren har ønske om å legge til rette for etablering av hyttefelt på eiendommen. Hensikten med planen er å fastlegge detaljene for utbyggingen, herunder vegføringer, tomtegrenser, plassering av bebyggelse, vann- og avløpsledninger, kloakkrenseanlegg og friluftsområder.

Forholdet til kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel er det aktuelle området avsatt til byggeområde for eksisterende og planlagt fritidsbebyggelse. Området har godkjent disposisjonsplan. Kommuneplanen stiller krav om bebyggelsesplan før utbygging kan finne sted.

Kommuneplanen forutsetter at det aktuelle området kan flytte 12 hyttetomter, samt har 17 andre hyttetomter igjen på disposisjonsplanen i parsell A og B.

Grunnlagsmateriale

Bebyggelsesplanen er fremstilt digitalt på et kart i målestokk 1:2000 med 5 m ekvidistanse. I tillegg til grundige befaringer er det utført en registrering av landskapselementer innenfor planområdet. I planleggingen har det vært lagt avgjørende vekt på landskapstilpassing.

Arealdisponering

Hytter

I bebyggelsesplanen er det avsatt i alt 29 hyttetomter, med en størrelse som varierer mellom 800 og 1500 m². Det er lagt vekt på å samle hyttene i grupper, avhengig av topografi, adkomstforhold og avløpsløsninger, og slik at større, sammenhengende friluftsområder kan beholdes. Det planlegges å legge til rette for høystandardhytter (veg, vann, kloakk og strøm). Utbyggingen vil foregå i flere trinn, med utgangspunkt i bygging av veger og etablering av anlegg.

Oversikt over antall hytter i hvert delfelt:

Område	Antall hytter
A	17
B	12
Sum A - B	29

Adkomst, parkering

Eksisterende private vei som går fram til nordlig del av planområdet, skal benyttes. Det anlegges adkomstvei fram til samtlige hytter i både område A og B. Vegene vil få en relativt enkel standard og det er lagt betydelig vekt på god terrengtilpassing. Stigningsforholdene vil ikke noe sted være større enn 1:10.

Hver hytte skal ha plass til 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

Friluftsområde

Friluftsområdet på bebyggelsesplanen består av de store myrene og øvrige arealer som ikke forutsettes blir utsatt for spesielle inngrep. Det er i reguleringsbestemmelsene fastsatt at vegetasjonen i dette området i hovedtrekk skal beholdes. Området kan benyttes til tradisjonelt friluftsliv.

Tekniske anlegg

Område A:

Samtlige hytter vil bli tilkoblet vann- og kloakkledninger.

Vannforsyningen vil bli ordnet ved borehull for hele området under ett, eller felles for grupper av hytter.

Avløpsvannet vil bli ledet til biologiske renseanlegg. Det rensede avløpsvannet vil bli ledet til nærliggende vassdrag, eventuelt med en infiltrasjon i løsmasser på stedet.

Renseanlegget er innregulert på plankartet med egne reguleringsformål. Her vil også slamavskillere bli plassert, og det er dermed nødvendig med adkomst for tømning av slamavskillerne. Renseanleggene er derfor lokalisert like ved planlagte kjøreve. Anlegget skal ha kapasitet til å kunne dekke behovet for både delområde A og B.

Høyspentlinje vil bli ført inn i området. For øvrig vil lavspent strømnnett bli lagt i kabel langs veiene i området fram til hver hytte.

Område B:

Vannforsyningen vil bli ordnet ved borehull for hele området under ett, eller felles for grupper av hytter. Det kan også etableres vannposter for delområde B.

Kommunen kan tillate at det legges inn vann i hyttene under forutsetning av at det etableres tette tanker for det samlede utslipp inklusive gråvann eller annen godkjent avløpsordning. (Takvann forutsettes drenert til grunnen.)

Tett tank skal ha dimensjonerende volum på min. 6 m³ pr. hytte. Tanken kan etableres som felles tank for flere hytter der det er ønskelig og der det finnes egnet terreng for nedgraving av større tanker. Tanken skal plasseres ved vinterbrøytet kjøreve. Dette slik at kravet om løftehøyde maksimalt er 5m og slangelengde maksimalt er 10m.

Etablering av tett tank forutsetter tømmeplikt i henhold til krav fastsatt av kommunen.

Før byggetillatelse gies av kommunen, skal det for hver tomt foreligge tinglyst erklæring som ivaretar retningslinjene i bestemmelsene for vann og avløp i denne planen. Ved ulovlig utslipp kan kommunen kreve tilkobling til renseanlegget.

Høyspentlinje vil bli ført inn i området . For øvrig vil lavspent strømnnett bli lagt i kabel langs veiene i området fram til hver hytte.

Støy

Gjennomføring av bebyggelsesplanen vil ikke medføre støynivå over de angitte maksimalgrenser for noen del av området. Det er derfor ikke behov for noen form for skjermingstiltak.

Risiko- og sårbarhetsvurderinger

Etter det vi kjenner til, er det ingen grunn til å forvente at det innenfor planområdet, eller som en følge av det som er planlagt i området, vil inntreffe spesielle uønskede hendelser som kan representere fare for mennesker, miljø, økonomiske verdier eller viktige samfunnsmessige funksjoner ut over det som blir ivaretatt i kommunens generelle beredskapsplanlegging.

Konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår

Gjennomføring av bebyggelsesplanen vil ikke medføre spesielle endringer i barn og unges oppvekstvilkår. Det finnes tilstrekkelige arealer for lek og aktivitet innenfor planområdet. Ingen arealer er i dag benyttet til lek.

Homnes	08.06.2005	KW-bygg AS
Revidert etter TNM-styrets behandling		
Revidert etter offentlig ettersyn	01.09.2005	

EVJE OG HORNNES KOMMUNE**BEBYGGELSESPLAN FOR GRASTJØNN HYTTEFELT, FJELLESTAD****BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLANEN****1 Generelt**

- 1.1 Planområde:
Planområdet er vist på plankartet i målestokk 1:2 000.
- 1.2 Reguleringsformål:
Innenfor planområdet er arealene regulert til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25, jf. § 28-2:
- Byggeområder:
Hytter
- Frrområder:
Tursti
- Spesialområder:
Privat veg / parkeringsplass
Friluftsområde
Friluftsområde i vann
Kloakkrenseanlegg

2 Fellesbestemmelser

- 2.1 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Situasjonskartet skal angi tomtegrenser, VA-ledninger, adkomst, parkeringsareal, terrengmessig behandling og spesielt angi den delen av tomta som ikke skal opparbeides.
- 2.2 Før bygingsarbeid på den enkelte tomt settes i gang skal det være godkjent avløpsordning av kommunen
- 2.3 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming.
- 2.4 Innenfor området er det tillatt å føre frem nødvendig infrastruktur som kabler og tekniske anlegg. Det er også anledning til å etablere vannposter i planområdet. Grunneier stiller vederlagsfritt grunn til disposisjon for trafokiosk, linjetrase/ grøfter m.m.
- 2.5 I kryss og avkjørsler skal de sikres tilstrekkelig frisikk, minimum 4x50 meter. Innenfor frisikt skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noen steder blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegger.
- 2.6 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.
- 2.7 Bebyggelsen skal plasseres slik at den faller naturlig inn i terrenget. Det skal benyttes materialer og farger som ikke skiller seg vesentlig ut fra naturen på stedet. Materialvalg og fargebruk skal godkjennes av kommunen.

- 2.8 Opparbeiding av tomter skal foregå så skånsomt som mulig. Trær og busker skal så langt som mulig bevares. Terrengskader skal jordkles og tilsås eller tilplantes. Stedegen vegetasjon skal benyttes.
- 2.9 Utbygging av anlegg for veg, vann, avløp og strøm skal ferdigstilles i takt med utbygging av hytter.
- 2.10 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med bebyggelsesplan og reguleringsbestemmelser.
- 2.11 Kommunen kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

3 Hytteområder

- 3.1 Områdene skal benyttes til hytter med tilhørende uthus og anneks.
- 3.2 Områdene A og B kan benyttes til frittliggende hytter.
- 3.3 Tomtene i område A og B kan bygges ut med et samlet tillatt bebygdareal på inntil 150m² pr. tomt. Anneks skal ikke være større enn 30 m² og uthus/ boder skal ikke være større enn 15 m². Eventuell carport skal bygges som tilbygg til hytta og skal regnes med i det bebygde areal. Utforming av uthus og annekser skal tilpasse seg hovedformen på hytta. Flere mindre bygg bør organiseres i tunform, som eventuelt forbindes med mellombygg.
- 3.4 Maksimal mønehøyden for nye bygg er fastsatt til 5,5m, (målt fra topp grunnmur) for begge områdene. Bygninger med spesielle etasjehøyder skal holdes innenfor de samme høydene med sin mønehøyde.
- 3.5 Høyde på grunnmurkroner skal maksimalt være 1,0m over opprinnelig terreng.
- 3.6 Bygninger med fasadelengde som overstiger 12m skal deles opp i sprang i høgderetning eller fasadeliv.
- 3.7 Eventuelle terrasser skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.
- 3.8 Det tillates ikke oppført gjerder i hytteområdene.

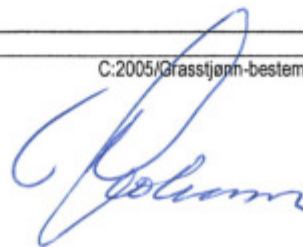
4 Friluftsområder

- 4.1 I friluftsområdene skal det kunne opparbeides gangstier, sti og turveger, samt skiløyper. Eksisterende vegetasjon skal i hovedtrekk beholdes. Tynningshogst kan utføres i samråd med kommunen.

5 Områder for kloakkrenseanlegg

- 5.1 Området skal benyttes til kloakkrenseanlegg med tilhørende bygninger, anlegg og innretninger.
- 5.2 Før tiltak settes i verk, skal plan for opparbeidelsen være godkjent av kommunen.

Hornes Revidert etter TNM-styrets behandling Revidert etter offentlig ettersyn	08.06.2005 01.09.2005	KW-bygg AS
--	------------------------------	------------



Reguleringsbestemmelser for Elgholan hyttefelt, planID 201106.

Dato: 03.11.2014. Siste revisjon: 02.03.2015
Vedtatt av kommunestyret i sak 21/15, 26.03.2015.

Bestemmelsene gjelder for område innenfor planavgrensning i plankartet. Bestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningsloven (plandelen) av 27. Juni 2008 nr. 71.

REGULERINGSFORMÅL

- §12-5, 1. Bebyggelse og anlegg
 - Fritidsbolig
 - Renseanlegg
 - Renovasjon
 - Transformator
- §12-5, 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Parkeringsplasser
- §12-5, 5. Landbruks-, natur-, og friluftsmål
 - Friluftsmål
 - LNF
- § 12-5, 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Friluftsområde i vassdrag
- §12-6 Hensynssoner
 - Sone med hensyn til friluftsliv
- §12-7,1 Bruk av arealer
 - Midlertidig bygge- og anleggs område

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Sammen med byggesøknad skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i målestokk 1:500 eller 1:1000 som skal vise plassering av bygninger på tomte sammen med tilkomst og parkeringsareal. Tre som skal ivaretas skal også vises på situasjonskart. I tillegg skal det legges ved snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget med alle høyder og mål (jfr. TEK kap IV).
- 1.2 Før det kan godkjennes fradeling av nye tomter i området, må tekniske anlegg (vann og avløpsløsning) og infrastruktur være etablert. I tillegg skal det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom grunneier og kommunen.
- 1.3 Rydding og planering av stier og løypetraseer skal skje i samråd med grunneier.

- 1.4 Naturlig vegetasjonssoner langs vann og vassdrag skal søkes ivaretatt. Hogst i område skal gjøres skånsomt. Gamle tre skal ivaretas.
- 1.5 All graving i terrenget skal utføres skånsomt. Trær og busker skal så langt som mulig bevares. I område som ikke skal benyttes til kommunikasjonsareal (veg, parkering og liknende) skal terrenget føres tilbake til det opprinnelige. Skjæringer og fyllinger skal dekkles med jord eller annen revegeterende masse etter avsluttet anleggsarbeid.
- 1.6 Innenfor planområdet er det tillatt å føre fram infrastruktur til feltet; kabler og tekniske anlegg. Framføring av ledninger knytt til vann- og avløpsanlegg, kabelgrøfter for strøm, fiber, tele, osv. bør følge traseer for kjøreveger, og anlegges parallelt, helst som anlegg i bakken.
- 1.7 Bygninger kan ikke oppføres nærmere preparerte skiløyper enn 15 m.
- 1.8 Ved opparbeiding av infrastruktur skal det opparbeides skiløypetrase egna for tråkkemaskin. Hovedløypa skal ha en bredde på min 6 meter og med egna stigningsforhold.
- 1.9 Etter at planen er godkjent er det ikke tillatt å etablere private avtaler i strid med planen.
- 1.10 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde/hekk eller flaggstenger innenfor området.

§ 2 REKKEFØLGEKRAV

- 2.1. Før det kan godkjennes fradeling av nye tomter i området må den kommunale vegen være utbedret eller omlagt, eller alternativ veg etablert.
- 2.2. Det skal etableres et eller flere fellesanlegg for avløp i utbyggingsområda. Det skal utarbeides plan for avløp som skal godkjennes av kommunen før utbygging kan igangsettes. Det blir ikke gitt byggetillatelse for nye hytter før de kan kobles på felles avløpsanlegg.
- 2.3 Opparbeiding av tomt til renovasjon må være gjennomført før midlertidig brukstillatelse kan gis. Størrelse og utforming av tomt avklares med kommunen.
- 2.4 Før midlertidig brukstillatelse kan gis, må kurvatur i starten av Grastjønnevegen utbedres, slik at vegen er fremkommelig for store kjøretøy vinterstid.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1. Tomtene kan bygges med frittliggende hytter og tilhørende uthus, vedbod, anneks eller lignende.
- 3.2. Hyttene skal tilpasses terrenget, og eksisterende terreng og vegetasjon skal tas vare på.
- 3.3. Punktet der hyttene skal stå er markert med påle i marka, koordinat i liste og symbol for bygning på plankartet. Punktet skal ligge innenfor byggets yttervegger.

- 3.4. Ikke bygde deler av tomte skal gis en naturlig utforming.
 - 3.5. Bygningene skal harmonere med omgivelsene når det gjelder utforming, materialvalg og fargevalg. Bygninger på samme tomt skal harmonere.
Alle bygg skal beises i mørk-/naturlilpasset farge og skal ha takteking i mørkt, ikke reflekterende materiale.
 - 3.6. Samlet BYA pr tomt skal ikke overstige 150 m², dette inkluderer ikke to parkeringsplasser á 18m². Arealet kan deles på tre bygg, med anneks inntil 30 m² og uthus/boder inntil 15 m². Eventuell carport skal bygges som tilbygg til hytta og skal regnes med i det bebygde arealet. Utforming av uthus og anneks skal tilpasse seg hovedformen til hytta. Flere mindre bygg bør organiseres i tunform.
 - 3.7. Synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0,8 meter. Plassering av bygninger på tomte skal ikke medføre planering av terreng på over 1 meter.
 - 3.8. Maksimal mønehøyde er satt til 5,5 m målt fra topp grunnmur.
 - 3.9. Maksimal mønehøgde på uthus og anneks er 4 m.
 - 3.10. Bygninger med fasadelengde som overstiger 12 meter skal deles opp i sprang i høgderetning eller fasadeliv.
 - 3.11. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.
 - 3.12. Eventuelle terrasser skal tilpasses terrenget.
 - 3.13. Mellom pilarene skal det stenges av med material av tre eller stein, for å hindre mot vilt og beitedyr.
 - 3.14. Midlertidig bygge- og anleggsområde, for massetak. Dette skal være avviklet og tilbakeføring av masser og tilsåing skal være gjort innen 8 år etter oppstart av uttak.
 - 3.15. Ved fremføring av veger kan deler av tomtearealet bli benyttet til annet vegformål-skjæring/fylling.
-

§ 4 RENOVASJON

- 3.1 Renovasjonsordning skal følge det som til en hver tid er gjeldende for kommunen.
-

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

- 5.1. Langs vinter og sommerløyper kan det ryddes og planeres traseer for tråkkemaskin. Det kan også legges til rette med enkle tiltak som fremmer friluftsinnteressene, f.eks klopper og bruer over bekker.
-

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 6.1. Regulerte hovedveger i feltet skal tilfredsstille krava jfr. skogsbilveg kl 4.
- 6.2. Regulerte veger kan bygges med total bredde på 7 meter, der 4 meter utgjør kjørebane.
- 6.3. Vegskjæringer og fyllinger skal revegeteres fortløpende etter inngrepet.

§ 7 LANDBRUKS-, FRILUFTSOMRÅDE

FRILUFTSFORMÅL

- 7.1. I friluftsområder skal det kunne opparbeides gangstier, sti og turveger, samt skiløyper. Fjerning av vegetasjon i området skal gjøres skånsomt og i forbindelse med skjøtsel eller tilrettelegging.
- 7.2. Innen områder for friluftsmål er det ikke tillatt å drive virksomhet, eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området til friluftsmål.
- 7.3. Langs vinter- og sommer løyper i friluftsområdet kan det ryddes og planerast traseer for tråkkemaskin. Det kan òg legges til rette med enkle tiltak som fremmer friluftssinteressene i området, for eksempel med bruer over bekkene.
- 7.4. Mindre bygg og anlegg som fremmer friluftssinteressene i området kan tillates, f.eks. badeinstallasjoner, grillplass, gapahuk m.m.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

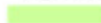
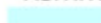
- 8.1. Innenfor området skal det ikke oppføres konstruksjoner eller anlegg som er til hinder for bruken av området som friluftsområde.

§ 9 BESTEMMELSE OMRÅDE MARKERT #1

- 9.1. Det skal utarbeides detaljerte planer for drift og avslutning for massetaket i forbindelse med søknad om tiltaket.
- 9.2. I området kan det tas ut masser til vegbygging i planområdet og deponeres overskuddsmasser.
- 9.3. Topplaget som fjernes i dette området og der veger anlegges, skal brukes til utjevning og planering av området når uttak av masse avsluttes.
- 9.4. Området skal tilbakeføres til LNF-området samt skiløypetrase når uttaket er fullført
- 9.5. Massetaket skal være avsluttet og tilbakeført innen åtte år fra oppstart av uttak.



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - Bevaring naturmjø
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Faresone grense
	Angitthensyngrense
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Adkomstveg - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn



Evje og Hornnes kommune
- hjertet i Agder

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Vedtatt PS 16/20, 27. februar 2020

Juridisk bindende bestemmelser vedtatt med henvisning til Plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 11. Bestemmelsene er juridisk bindende sammen med plankart og temakartene datert hhv. 05.12.2019 og 03.12.2019.

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1. Innledning	4
§ 1.1 Planens rettsvirkning	4
§ 1.2 Forhold til andre planer	4
Kapittel 2. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler	4
§ 2.1 Virkeområde for kapittel 2	4
§ 2.2 Plankrav (PBL § 11-9 nr 1.)	4
§ 2.3 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)	4
§ 2.4 Utbyggingsavtaler, (PBL § 11-9 nr 2)	4
Kapittel 3. Kvalitetskrav til bebyggelse	4
§ 3.1 Estetiske krav (pbl §§ 11-9 nr 5. og 6. og 11-11 nr. 1.)	4
§ 3.2 Universell utforming (pbl § 11.9, punkt 5.)	4
§ 3.3 Krav om hensyn til grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6.)	4
Kapittel 4. Infrastruktur	5
§ 4.1 Vei (pbl § 11-9 nr. 3)	5
§ 4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	5
§ 4.2.1 Fellesbestemmelser	5
§ 4.2.2 Bolig	5
§ 4.2.3 Fritidsbolig	5
§ 4.2.4 Offentlige bygg/ næringsbygg og forsamlingshus	5
§ 4.2.5 Garasje	5
§ 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)	6
§ 4.4 Krav til vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)	6
Kapittel 5. Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	6
§ 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet	6
§ 5.2 Flomveier	6
§ 5.3 Støy	6
§ 5.4 Faresone Annen fare – H390	6
§ 5.4.1 Einerkilen Urangruve, gnr. 62, bnr. 6	6
§ 5.4.2 Slagghaugene ved Fennefoss, gnr. 49, bnr. 10 m.fl.	6
§ 5.5 Faresone jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (pbl §11-8 a)	6
§ 5.6 Faresone Flom (pbl §11-8 a)	6
Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	7
§ 6.1 Byggegrense langs vassdrag (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5)	7
§ 6.2 Vernet vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5)	7
§ 6.3 Områder avsatt til småbåthavn	7

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål etter pbl 11-10	7
§ 7.1 Områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse	7
§ 7.1.1 Krav til uterom og lekeplasser (pbl § 11.9, punkt 5).	7
§ 7.1.2 Boligområde Jortveit gnr. 7 bnr. 25 (pbl. §11-9 nr. 8)	8
§ 7.1.3 Boligområde Oddelia gnr. 55, bnr. 1 m.fl. (pbl. §11-9 nr. 8)	8
§ 7.1.4 Boligområde Hornåsen , B12 (pbl. §11-9 nr. 8)	8
§ 7.2 Områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse	8
§ 7.3 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse	8
§ 7.3.1 Hyttefelt Lisleøygard, gnr 51, bnr.1 (pbl. 11-9 nr. 3)	8
§ 7.4 Områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse	8
§ 7.5 Områder avsatt til næringsformål	8
§ 7.5.1 Arealbruk og lokalisering for næringsområder (pbl § 11-9 nr 5)	8
§ 7.5.2 Næringsområder innenfor Himmelsyna (HN)	9
§ 7.6 Områder avsatt til råstoffutvinning	9
§ 7.7 Områder avsatt til skyte- og øvingsfelt	9
§ 7.8 Områder avsatt til fritids- og turistformål	9
§ 7.8.1 Odden Camping Gnr. 49 bnr. 155 (pbl. §11-7, siste ledd)	9
§ 7.9 Idrettsanlegg- motorsportsenter	9
§ 7.10 Områder avsatt til grønnstruktur	9
Kapittel 8. Bestemmelser til arealformål for landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)- pbl §11-11	9
§ 8.1 Lokalisering av landbruksbygg	9
§ 8.2 Utforming og lokalisering av bygg i LNF-spredd, boligbebyggelse,	9
Kapittel 9. Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8	10
§ 9.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (pbl §11-8 a)	10
§ 9.2 Støysone- Skytebane, H290 (pbl §11-8 a)	10
§ 9.3 Båndlegging etter lov om Kulturminner, H730 (pbl §11-8 bokstav d)	10
§ 9.4 Båndlegging etter Naturmangfoldsloven, H720 (pbl §11-8 bokstav d)	10
§ 9.5 Varig vernet vassdrag	10
Kapittel 10. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel	10
§ 10.1 Sone med særlig hensyn til landbruk, H510, (pbl §11-8 bokstav c)	10
§ 10.2 Hensynssone for friluftsliv, H530 (pbl §11-8 bokstav c)	10
§ 10.3 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl §11-8 bokstav c)	10
§ 10.4 Hensynssone kulturmiljø, H570 (pbl §11-8 bokstav c)	10
Temakart sentrumssoner	11
Fradelte boligtomter i LNF	11
Vedlegg	
Kart 1: Arealformål og hensynssoner	
Kart 2: Faresone Snøskred og steinsprang (aktsomhetskart NVE)	
Kart 3: Faresone Jord- og flomskred (aktsomhetskart NVE)	
Kart 4: Faresone Flomfare (aktsomhetskart NVE)	
Kart 5: Støysone Evjemoen skytefelt	
Kart 6: Turløyper og hensynssone friluftsliv	

Kapittel 1. Innledning

§ 1.1 Planens rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for områder.

Etter PBL § 1-5 går ny plan – ved motstrid – foran eldre plan eller planbestemmelser for samme areal, med mindre annet er fastsatt i den nye planen.

§ 1.2 Forhold til andre planer

Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er i kommuneplankartet vist som hvite flater- sone der reguleringsplan fremdeles skal gjelde jmf. PBL §11-8 f.

Eldre reguleringsplaner for fritidsboliger som blir overstyrt av kommuneplanen er regulert inn i arealdelen som eksisterende fritidsbebyggelse. Arealdelens bestemmelser og retningslinjer for utbygging gjelder her - ved motstrid – foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal.

Kapittel 2. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

§ 2.1 Virkeområde for kapittel 2

Kapittel 2 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder innenfor kommuneplanens arealdel, uavhengig av arealformål.

§ 2.2 Plankrav (PBL § 11-9 nr 1.)

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 a, d, k, l og m kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Dette gjelder områder avsatt til framtidig utbyggingsformål og eksisterende utbyggingsområder hvor det ikke er en gjeldende reguleringsplan.

Det gis unntak fra plankrav hvis følgende forhold er gjeldende:

- Fradeling av grunneiendom til uendret bruk inkludert innløsning av bebygd festetomt etter tomtfesteloven.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som kan forestås av tiltakshaver, som beskrevet i byggesaksforskriften § 3-1.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som ikke krever søknad og tillatelse, som beskrevet i byggesaksforskriften kapittel 4.

Lov om jord (jordlova) av 12.05.1995 nr. 23 skal gjelde inntil det foreligger reguleringsplan for områdene.

§ 2.3 Rekkefølgekrav

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert – herunder lekeplasser, elektrisitetsforsyning og kommunikasjon. Områder avsatt til boligformål kan ikke bygges ut før gang-/sykkelveg er ført frem til eksisterende gang-/sykkelveg.

For støyømfintlige områder som f. eks. boliger, skoler, lekeplasser osv. skal det foretas nødvendige støyberegninger, og eventuelt etableres støyskjermende tiltak før bygging finner sted. Tiltak kan ikke iverksettes uten at undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §9 er oppfylt.

§ 2.4 Utbyggingsavtaler, (PBL § 11-9 nr 2)

Det skal utarbeides utbyggingsavtaler i tråd med Pbl kap. 17, jf. Kommunestyrets prinsippvedtak PS 31/14, 22.05.2014, ved tiltak som kommuneplanen krever reguleringsplan for.

Avtalen skal gjelde forhold som kommunen mener er nødvendig for å oppnå ønsket utvikling på forskjellige områder, jmf (pbl § 17-3).

Det skal legges til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

Kapittel 3. Kvalitetskrav til bebyggelse

§ 3.1 Estetiske krav (pbl §§ 11-9 nr 5. og 6. og 11-11 nr. 1.)

For alle tiltak kan det stilles krav til en redegjørelse som viser tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

§ 3.2 Universell utforming (pbl § 11.9, punkt 5.)

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. skal utformingen tilrettelegges for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet, og om relevant; i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 3.3 Krav om hensyn til grønnsstruktur (pbl § 11-9 nr 6.)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønns-

strukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, stier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til skog, vassdrag, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

Kapittel 4. Infrastruktur

§ 4.1 Vei (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett. Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tid gjeldende «Retningslinje for Veg, vann og avløp» for Evje og Hornnes kommune.

§ 4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal stilles krav til nødvendige parkeringsarealer ved regulering av nye områder.

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser

- Parkeringsplass skal for alle tiltak ligge på egen tomt eller tinglyst rett på nabotomt i umiddelbar nærhet, tett opptil enheten den er tiltenkt. For steder uten veiforbindelse må det sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser tilknyttet veg.
- En parkeringsplass skal minimum være 3 x 6 meter.
- Der hvor garasje alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være parkeringsplass utenom garasjen for besøkende.
- Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minimum 4,5 x 6 meter og må være tydelig merket.
- Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
- Parkeringsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.

- Parkeringsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov for å rygge inn fra eller ut på offentlig vei.

§ 4.2.2 Bolig

- Eneboliger skal minimum ha to parkeringsplasser, inkl. evt. garasje/carport
- For boligbygg med 2 eller flere boenheter skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

§ 4.2.3 Fritidsbolig

Fritidsboliger skal ha 2 parkeringsplasser pr. enhet på egen tomt. I tilfeller der det ikke er mulig med parkering på egen tomt skal det foreligge tinglyst rett til parkering.

§ 4.2.4 Offentlige bygg/ næringsbygg og forsamlingshus

- Forretningsbygg skal ha 1 parkeringsplass for bil og en plass for sykkel pr. 50 m² bruksareal, i tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler.
- For offentlige bygg, kontorbygg og forsamlingslokaler skal det være minimum 1 parkeringsplass for funksjonshemmede og ellers 5 % parkeringsplasser for funksjonshemmede av det totale antall biloppstillingsplasser. I tillegg til dette kommer evt. lasteareal for vare- og lastebiler. Det skal i tillegg avsettes plass til sykkelparkering.
- Kontorbygg skal ha parkeringsplass for 1 bil pr. 50 m² bruksareal.
- Industri og lagerbygg skal ha 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal. I tillegg til dette kommer evt. lasteareal for vare- og lastebiler.
- For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal parkeringsplasser for bil og sykkel, beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruk. I tillegg til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle område.

§ 4.2.5 Garasje

For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om det ikke blir søkt om garasje samtidig

med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

§ 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor sentrumssone 1 vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp. For hver manglende parkeringsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

§ 4.4 Krav til vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

V/A- anlegg skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tids gjeldende «Retningslinjer for vei, vann og avløp» for Evje og Hornnes kommune.

Kapittel 5.

Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

§ 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.

Ved nybygging skal det tas hensyn til forurensning, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.

§ 5.2 Flomveier

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

§ 5.3 Støy

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal tiltakshaver utarbeide støysonkart samt foreslå og avveie avbøtende tiltak som vil redusere eller skjerme for støy.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

§ 5.4 Faresone Annen fare – H390

Det skal i størst mulig grad unngås tiltak innen hensynssonen.

For områder merket –H390, skal det tas særskilte hensyn ved utarbeiding av reguleringsplan, og ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1.

§ 5.4.1 Einerkilen Urangruve, gnr. 62, bnr. 6

Løsmasser fra dette området skal ikke brukes i byggegrunn. Vann fra borhull skal radonmåles og eventuelle nødvendige tiltak for å sikre vannets kvalitet mot radon skal gjennomføres. Det skal utvises særskilt aktsomhet i forbindelse med sprengning av fjellgrunn i området i nærheten av gruen.

§ 5.4.2 Slagghaugene ved Fennefoss, gnr. 49, bnr. 10 m.fl.

Løsmasser fra dette området skal ikke benyttes i byggegrunn.

§ 5.5 Faresone jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (pbl §11-8 a)

Nr	Navn	Kart
H310	Snøskred og steinsprang	Temakart 2
H310	Jord- og flomskred	Temakart 3

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om bygge- og anleggstiltak kreves det nærmere undersøkelse av skredfaren. Sikkerhetsnivå er gitt i byggt teknisk forskrift §7-3. Det må foreligge dokumentasjon på at ny utbygging i området vil tilfredsstille sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift §7-3. Personer med godkjent kompetanse innen fagområdet skal gjøre vurderingene.

§ 5.6 Faresone Flom (pbl §11-8 a)

Nr	Navn	Kart
H320	Flom	Temakart 4

Sikkerhet mot flom skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. Personer med godkjent kompetanse innen fagområdet skal gjøre vurderingene.

Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 6.1 Byggegrense langs vassdrag (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5)

Det er forbudt å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 nærmere enn 50 meter, målt i horisontalplan, fra vann og vassdrag som vises på kart i målestokk 1: 50 000. Langs det vernede vassdraget Kosåna er avstanden 100 meter.

Samme forbud gjelder også i et belte på 30 m målt i horisontalplan langs øvrige vann og vassdrag som vises på kart i målestokk 1: 20 000.

Det gis unntak fra denne bestemmelsen hvis følgende forhold er gjeldende:

- Kommunal-, fylkeskommunal- eller riksveg ligger nærmere vassdraget
- Fradeling av grunneiendom til uendret bruk inkludert innløsning av bebygd festetomt etter tomtfesteloven
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som kan forestås av tiltakshaver, som beskrevet i byggesaksforskriften § 3-1, men ikke nærmere vassdrag enn eksisterende bygg på eiendommen.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som ikke krever søknad og tillatelse, som beskrevet i plan- og bygningslovens § 20-5. Ikke nærmere vassdrag enn eksisterende bygg på eiendommen
- Tiltak som vurderes å lette tilgjengeligheten for allmennheten til vann og vassdrag
- Tiltak som tilrettelegger for økt bruk til friluftaktiviteter for allmennheten
- Miljøtiltak langs vassdragene, slik som bygging av kalkdoserer o.l.
- Gjenoppføring av driftsbygninger etter brann og ulykke
- Oppføring av ny landbruksbebyggelse der det kan dokumenteres nødvendighet av en slik plassering ut ifra landbrukshensyn.

§ 6.2 Vernet vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5)

Langs Kosåna skal "Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag" pkt. nr. 4 benyttes ved vurdering av tiltak.

§ 6.3 Områder avsatt til småbåthavn

I dette området kan det etableres bryggeanlegg for småbåter, fiske- og badebrygger for allmennheten.

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål etter pbl 11-10

Gjelder for underformålene under hovedformålet Bebyggelse og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og underformålene under hovedformålet Grønnstruktur etter pbl § 11-7 nr. 3.

§ 7.1 Områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse

§ 7.1.1 Krav til uterom og lekeplasser (pbl § 11.9, punkt 5).

Uterom skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Arealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming og være skjermet mot trafikkfare og forurensning.

For planer med hovedformål bolig skal det finnes areal tilsvarende:

1. Nærlekeplasser:

Alle boliger skal innen en gangavstand på 100 m ha en lekeplass med sand, benk og noe fast dekke. Det skal regnes minst 5 m² pr. boenhet. Lekeplassene skal ha en størrelse på minst 100 m².

2. Kvartalslekeplasser:

Alle boliger skal innen en gangavstand på 300 m ha en kvartalslekeplass. Det skal regnes minst 10 m² pr. boenhet. Kvartalslekeplassene skal ha en størrelse på minst 500 m². Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13 år og inneholde areal egnet for ballspill.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis, skal nærlekeplass og kvartalslekeplass som boligen tilhører, være opparbeidet.

Det skal stilles krav til størrelse på uteoppholdsareal i reguleringsplaner.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensning og trafikkfare. Slike arealer skal ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftledning eller boligområdets hovedveisystem og skal ha et utendørs støynivå under 55 dBA. Areal brattere enn 1:3 eller tilfeldige restarealer skal ikke regnes med som en del av leke- eller uteoppholdsarealet.

§ 7.1.2 Boligområde Jortveit gnr. 7 bnr. 25 (pbl. §11-9 nr. 8)

Ved detaljplanlegging av områdene skal det avsettes buffersone mot eksisterende landbruksområder.

§ 7.1.3 Boligområde Oddelia gnr. 55, bnr. 1 m. l.

Ved detaljplanlegging av områdene skal det tas hensyn til friluftsinnteressene i område. Natur- og kulturstien fra Evje skole til Flåt skal tas hensyn til i reguleringsarbeidet og eventuell alternativ trasé må opparbeides.

§ 7.1.4 Boligområde Hornåsen, B12

Ved detaljplanlegging av områdene skal det tas hensyn til friluftsinnteressene i område. Eksisterende turstier som blir berørt skal reetableres med ny tracé.

§ 7.2 Områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, hvor det ikke er en gjeldende reguleringsplan, gjelder følgende generelle bestemmelser ved tiltak hvor ikke plankravet gjelder:

- Maksimal tomteutnyttelse på 25 % BYA
- Maksimal mønehøyde 9 meter fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- I tilknytning til bolig kan det tillates garasje og bod hvor verken bruksareal (BRA) eller bebyggingsareal (BYA) for bygningen er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- Frittliggende bygning skal ikke plasseres slik at det er mer enn 30 m mellom bygget og tilhørende bolig målt i horisontalplan.

§ 7.3 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse

- Nye felt skal planlegges på en slik måte at eksisterende landskap, vegetasjon, dyreliv, terreng og turløyper/skiløyper blir ivaretatt på en god måte.
- Nye felt skal bare etableres der det er tilfredsstillende infrastruktur.
- Fysiske tiltak i nye felt skal ha en buffer på minst 100 meter fra biologisk mangfold – lokasjoner. Lokasjonene er avgrenset på arealplankartet med hensynssone naturmiljø. Ved utarbeidelse av reguleringsplan i områder i nærhet til hensynssone naturmiljø skal det foretas kartlegging av det biologiske mangfoldet.
- Ved feltutbygging på mer enn 10 boenheter skal det etableres skiløype inne i området. Det skal også skisseres løype utenfor regulert område.

- Ved utbygging skal kulturminner eller kulturlandskapselementer ikke bli skadet eller ødelagt.
- Bebyggelsen skal søkes plassert lavere enn lokale topper og utsiktspunkt slik at silhuettvirkning unngås.

§ 7.3.1 Hyttefelt Lisleøygard, gnr 51, bnr.1 (pbl. 11-9 nr. 3)

Det er ikke tillatt å opparbeide vei og VA-anlegg i dette hyttefeltet.

§ 7.4 Områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse

Disse bestemmelsene supplerer bestemmelser gitt i tidligere disposisjonsplaner, ved motstrid gjelder kommuneplanens bestemmelser.

- Maksimal tomteutnyttelse på 25 % BYA
- Bruksarealet (BRA) kan deles på tre bygg, med hovedhytte inntil 120 m², anneks inntil 30 m² og uthus/boder inntil 15 m
- Maksimal mønehøyde på hovedhytte er 5,5 m målt fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- Maksimal mønehøyde på uthus og anneks er 4 m fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- Bygningene skal harmonere med omgivelsene når det gjelder utforming, materialvalg og fargevalg.
- Bygninger på samme tomt skal harmonere
- Taktekking skal være i et ikke reflekterende materiale.
- Ved vurdering av fortetting av eksisterende hyttefelt, skal det samtidig skisseres for oppgradering av gamle hytter til full VA – løsning. Der dette ikke er praktisk gjennomførbart, vil ikke fortetting bli godkjent. Kommunen kan pålegge påkobling av hytter til felles avløpsanlegg.

§ 7.5 Områder avsatt til næringsformål

§ 7.5.1 Arealbruk og lokalisering for næringsområder (pbl § 11-9 nr 5)

Handels- og senteretableringer i kommunen må forholde seg til den til enhver tids gjeldende regionale plan for senterstruktur og handel.

I sentrumssone 2 er det tillatt med plasskrevende handel og detaljhandel med arealbehov over 750 m². Plasskrevende varegrupper er definert til: Biler, båter og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, hvitevarer og møbler samt salg fra planteskoler og hagesentre. Annen handel

med arealbehov under 750 m² må etablere seg innenfor sentrumssone 1.
(Se temakart sentrumssoner side 11)

§ 7.5.2 Næringsområder innenfor Himmelsyna (HN)

- Innen Himmelsynaområdet kan det gis tillatelse til oppføring eller restaurering av inntil 7 bygninger på områdene avsatt som næringsområder merket NH i plankartet. Med næring mener man turisme, dvs utleiehytter/støler.
- Ved restaurering og/eller bygging av stølsbygning/høyløe skal det tas hensyn til opprinnelig form og stiluttrykk. Dette skal skje i samråd med antikvariske myndigheter der kommunen finner det nødvendig. Ved byggeom melding skal det fortrinnsvis legges fram bilde/dokumentasjon på utseende til omsøkte bygg.
- Bygget kan bygges på inntil 25 m² BYA. Mønehøyde kan være på maks 4,5 meter.
- Det gis ikke tillatelse til veibygging fram til bygningen.
- Bygningen tillates ikke fradelt fra eiendommen.
- Ved søknad skal det fremlegges utmarksplan/dokumentasjon på behov for bygget i forhold til utnyttelse av naturressursene i området. Kommunen skal vurdere og godkjenne planene før byggetillatelse gis.

§ 7.6 Områder avsatt til råstoffutvinning

Det skal utarbeides reguleringsplan for nye massetak. Planen skal avklare størrelsen på uttaket, avbøtende tiltak i driftsperioden, spesielt støy og støv, og istandsetting av området etter endt uttak.

For alle massetak, både nye og gamle, med uttak på mer enn 10.000 m³, samt all uttak av naturstein, skal det foreligge en godkjent drifts-konsesjon i samsvar med Mineralloven.

§ 7.7 Områder avsatt til skyte- og øvingsfelt

På området tillates det bruk av eksisterende skyte og øvingsfelt i henhold til forsvarrets sine bestemmelser.

§ 7.8 Områder avsatt til fritids- og turistformål

§ 7.8.1 Odden Camping Gnr. 49 bnr. 155 (pbl. §11-7, siste ledd)

Ved utarbeiding av detaljplan for området kan det tillates etablering av hytter, ferieleiligheter, hotell, kro, bryggeanlegg, aktivitetsanlegg og badeland og andre bygg og anlegg som naturlig hører til et ferie- og aktivitetssenter.

7.9 Idrettsanlegg-motorsportsenter

Ved detaljregulering må støy og flom utredes spesielt for område BIA1.

§ 7.10 Områder avsatt til grønnstruktur

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til områdene avsatt til turdrag og friområde. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftsinnteresser.

Kapittel 8. Bestemmelser til arealformål for landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)- pbl §11-11

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

For at tillatelse skal kunne gis etter denne bestemmelse må tiltaket inngå i veileder H-2401 Garden som ressurs.

§ 8.1 Lokalisering av landbruksbygg

- Landbruksbygg skal ikke plasseres på dyrket mark hvis det finnes alternativer på egen eiendom
- Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med vern av landskap, spesielle naturkvaliteter, kulturminner, kulturlandskap eller friluftsinnteresser
- Båthus kan bli satt opp i nærheten av vann, og de må være tilpasset terrenget. Bruksarealet (BRA) må ikke være større enn 12 m²

§ 8.2 Utforming og lokalisering av bygg i LNF-spredd, boligbebyggelse, jf. PBL §11-11, nr. 2

Innenfor området skal det ikke etableres nye boenheter, men det åpnes opp for å tillate tilbygg, påbygg, garasjer og boder på bebygde fradelte boligtomter. Dette gjelder for området LSB og 89 boligtomter listet opp på side 11.

- Nye bygninger skal ha en utforming som passer med omkringliggende landskap og byggeskikk. Nye bygg skal ha saltak.
- Totalt bebygd areal (BYA) på fradelt boligtomt skal ikke overstige 25 %
- I tilknytning bolig kan det tillates garasje og bod hvor verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) for bygningen er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- Frittliggende bygning skal ikke plasseres slik at det er mer enn 30 m mellom bygget og tilhørende bolig målt i horisontalplan.

Kapittel 9. Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8

§ 9.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (pbl §11-8 a)

Innenfor restriksjonsområdene tillates ikke nye bygg- og anleggstiltak eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

§ 9.2 Støysone- Skytebane, H290 (pbl §11-8 a)

Innenfor støysone H 290 kan det ikke iverksettes tiltak før det kan dokumenteres at byggverket får tilfredsstillende støynivå for sin bruk jf. Miljøverndepartementets, til enhver tids gjeldende, retningslinje for behandling av støy T-1442.

§ 9.3 Båndlegging etter lov om Kulturminner, H730 (pbl §11-8 bokstav d)

Området er båndlagt etter kulturminneloven og tiltak skal ikke utføres i strid med kulturminneloven.

§ 9.4 Båndlegging etter Naturmangfoldsloven, H720 (pbl §11-8 bokstav d)

I områder vernet etter Naturmangfoldsloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte forskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser

Id.nr.	Navn	Verneform	Naturreservat
VV00001651	Linddalsfjellet og Sydalen	Naturreservat	Bekkekløft, edelløvskog
VV00000883	Røyrteit	Naturreservat	Furuskog
VV00003278	Dåsvassdalen	Naturreservat	Edelløvskog
VV00000600	Hovassdalen	Naturreservat	Barskogområde
VV00000602	Storslåtta	Naturreservat	Myrområde

§ 9.5 Varig vernet vassdrag

Det er ett varig vernet vassdrag i kommunen, Kosåna. Dette området har egne retningslinjer, «Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag», som skal benyttes ved vurdering av tillatelse til tiltak i området.

Kapittel 10. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Retningslinjene er veiledende og ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling og gir ytterligere holdepunkter og føringer for praktiseringen av kommuneplanen for Evje og Hornnes.

§ 10.1 Sone med særlig hensyn til landbruk, H510, (pbl §11-8 bokstav c)

Jordbruksarealene merket med H510 skal sikres ved at arealene ikke omdisponeres til annet formål. Avstand fra dyrket mark til andre tiltak bør være minimum 50 meter i horisontalplan.

§ 10.2 Hensynssone for friluftsliv, H530 (pbl §11-8 bokstav c)

- Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til at områdets kvaliteter for utøvelse av friluftsliv ikke forringes.
- Det skal tas særlig hensyn til at adkomstmuligheter og tilgjengelighet ikke svekkes.
- Tradisjonell drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt i samsvar med gjeldende lovverk.

§ 10.3 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl §11-8 bokstav c)

I område med naturtyper og leveområde av lokal, regional og nasjonal betydning skal kommunen praktisere en restriktiv forvaltningspraksis i forbindelse med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven

Det skal gjennomføres en kartlegging av det biologiske mangfoldet i områdene i nærheten av hensynssonen i forbindelse med regulering.

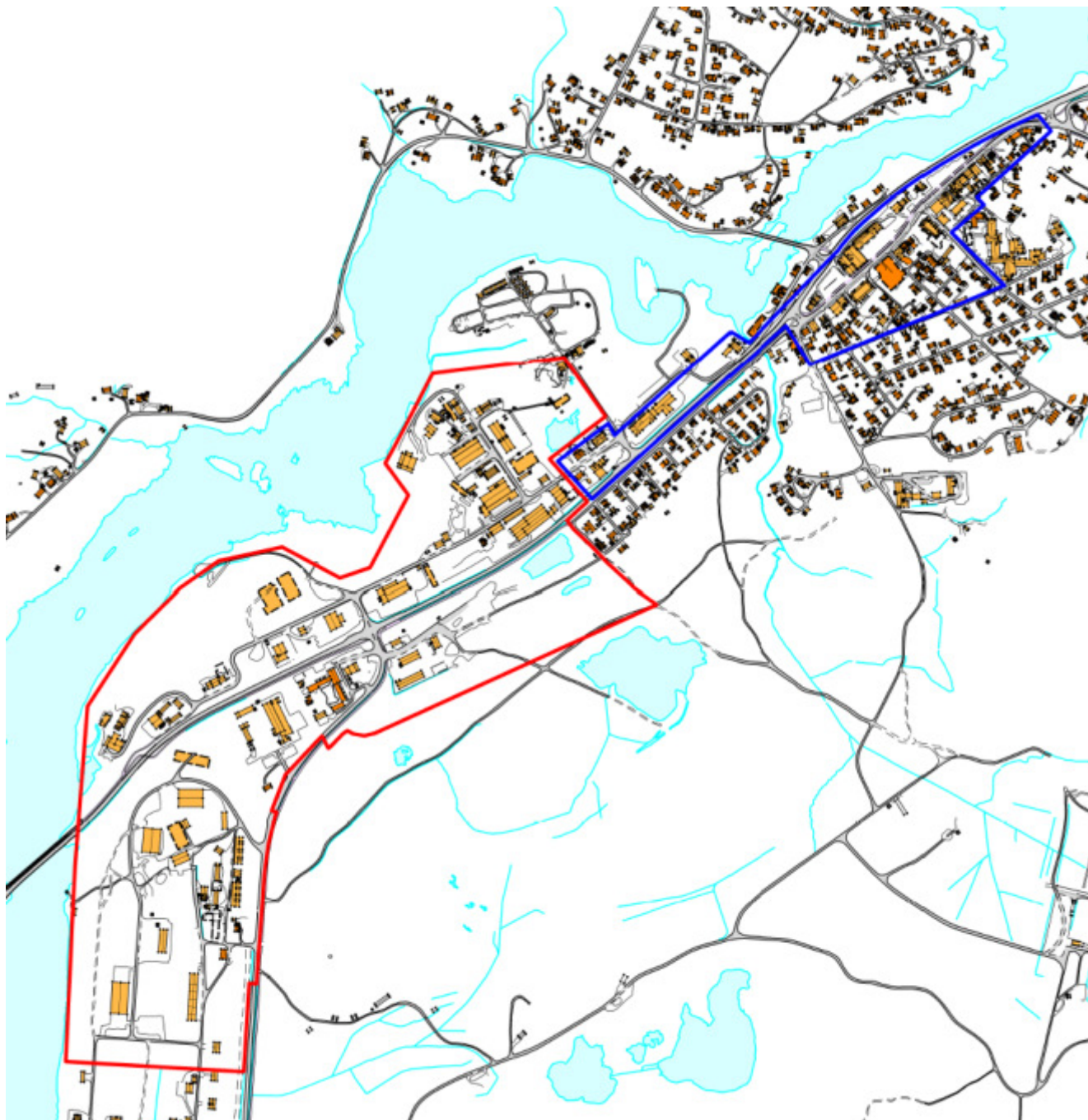
Det skal ikke planlegges inngrep som fører til en reduksjon av INON-områdene. Det kan gjøres unntak for nødvendige tiltak i forbindelse med skogsdrift.

§ 10.4 Hensynssone kulturmiljø, H570 (pbl §11-8 bokstav c)

Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø skal videreføres.

Forhåndsuttalelse fra Kulturminnevernsmyndighet skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak.

Temakart sentrumssoner



Sentrumssone 1 vises med blå farge, sentrumssone 2 med rød.

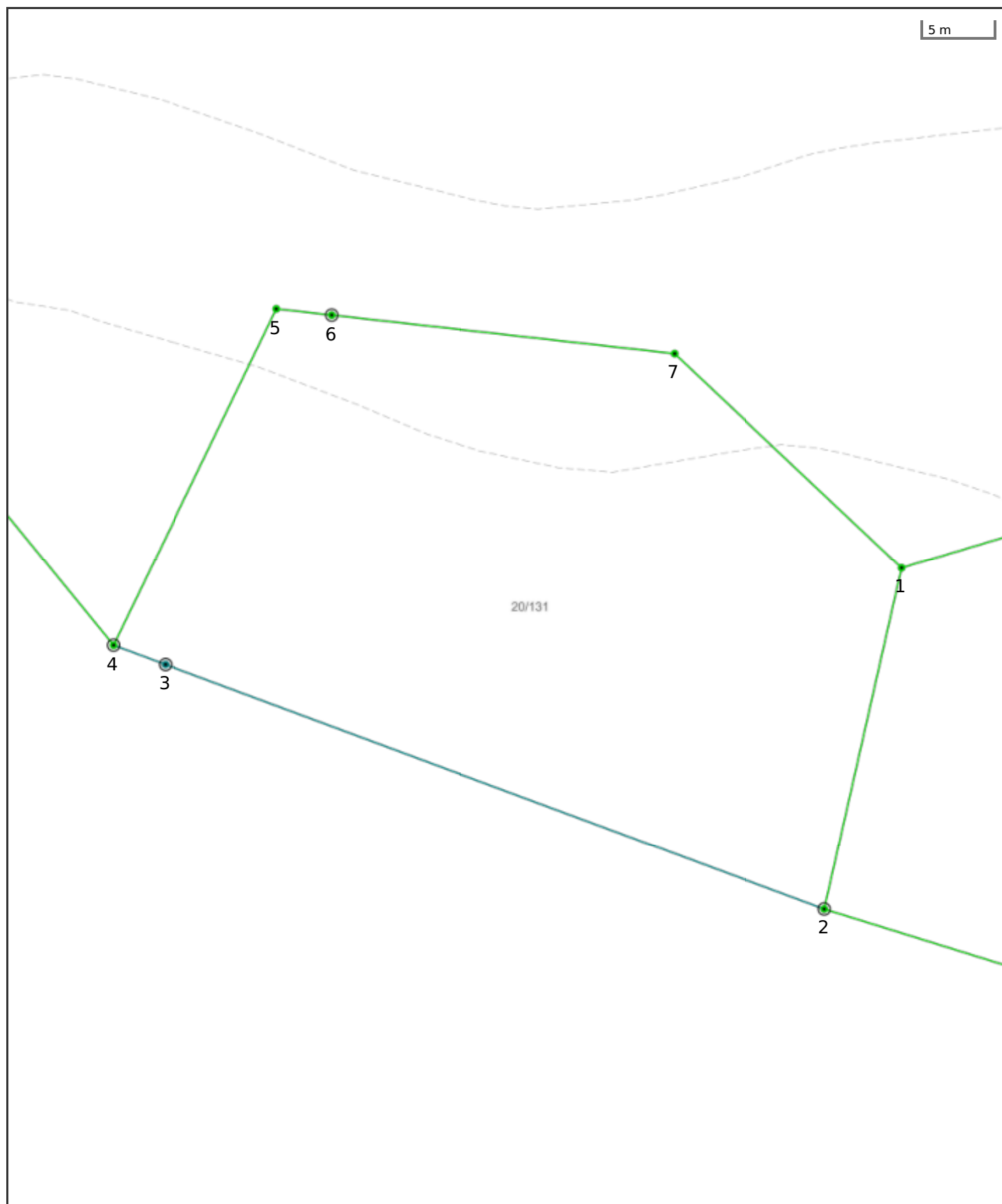
Fradelte boligtomter i LNF (Gnr./Bnr.)

1/87, 1/54, 1/105, 1/91, 1/51, 1/32, 1/90, 1/117, 1/103, 1/101, 2/36, 3/45, 5/264, 5/137, 5/282, 5/121, 6/25, 6/30, 6/32, 6/33, 7/64, 7/203, 7/176, 7/224, 7/186, 7/20, 8/29, 8/30, 8/22, 8/34, 8/26, 9/35, 9/36, 9/41, 9/45, 14/17, 15/153, 15/25, 15/58, 15/143, 15/173, 17/48, 17/51, 17/53, 17/16, 18/77, 21/23, 22/37, 22/41, 24/97, 24/93, 25/41, 25/48, 25/35, 25/12, 28/13, 29/13, 37/5, 38/17, 43/9, 44/10, 46/2, 47/2, 48/14, 48/15, 48/13, 49/112, 49/165, 50/526, 50/82, 50/80, 51/17, 52/37, 52/26, 52/38, 53/18, 55/70, 56/166, 56/169, 56/114, 56/134, 56/124, 56/138, 57/26, 57/28, 57/27, 57/30, 62/73, 128/9 og 129/3

Eiendomskart for eiendom 4219 - 20/131//



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 punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

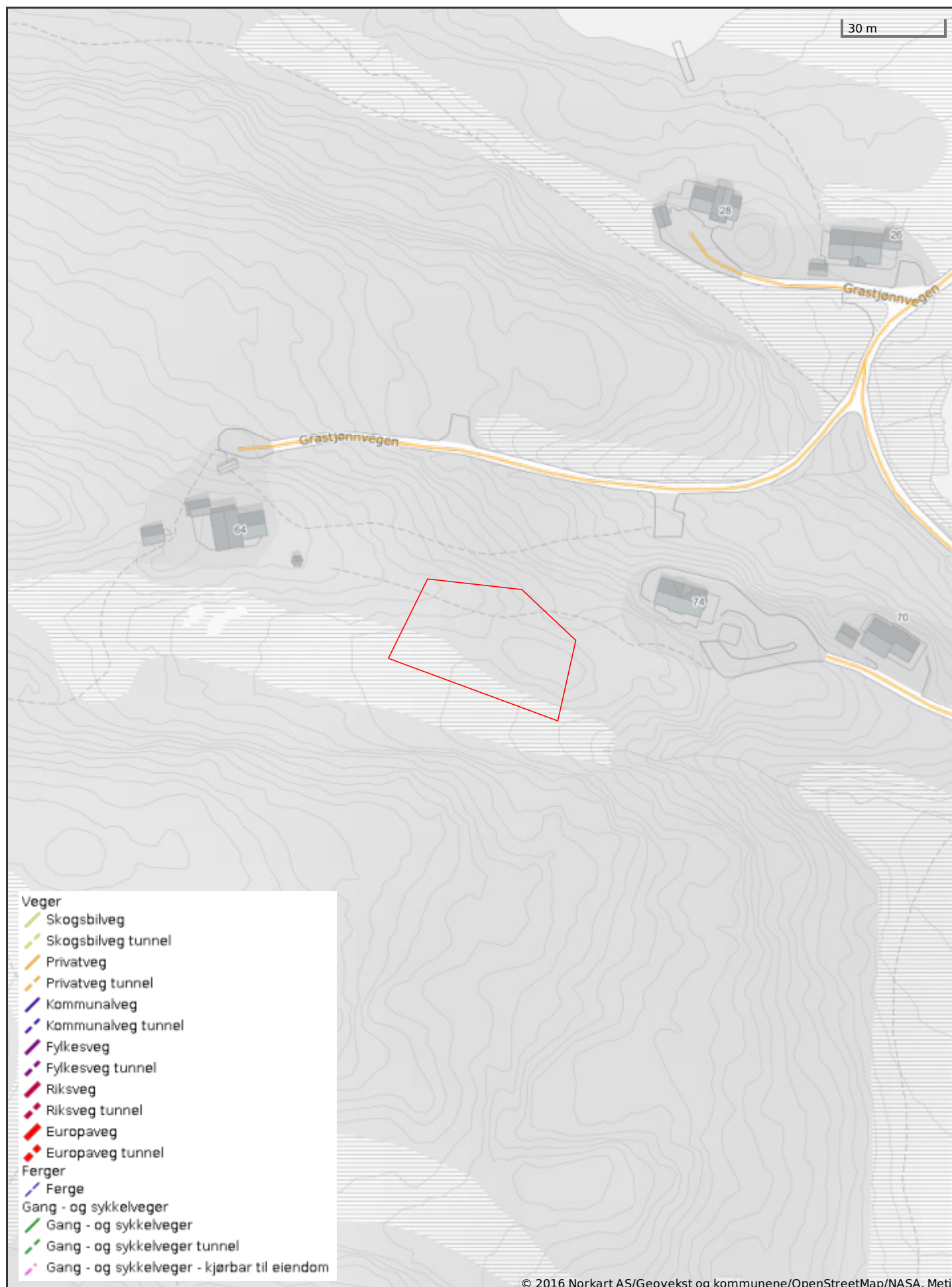
Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 448,30 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6486596,5	Øst	423551,3
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6486599,14	423576,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			24,49	
2	6486575,37	423571,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			49,26	
3	6486593,39	423525,26	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			3,88	
4	6486594,81	423521,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			26,15	
5	6486618,11	423533,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			3,90	
6	6486617,6	423537,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			24,18	
7	6486614,44	423561,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			21,86	

Vegstatuskart for eiendom 4219 - 20/131//



30 m





GEIR FLAA JOHANSEN | Eiendomsmegler MNEF | 95 00 00 00 | geir@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Lund | Østerveien 30 B | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/kristiansand/>