

# DOKUMENT- VEDLEGG

**Røyrvikåsen bustadfelt 31, 4755 Hovden i setesdal**

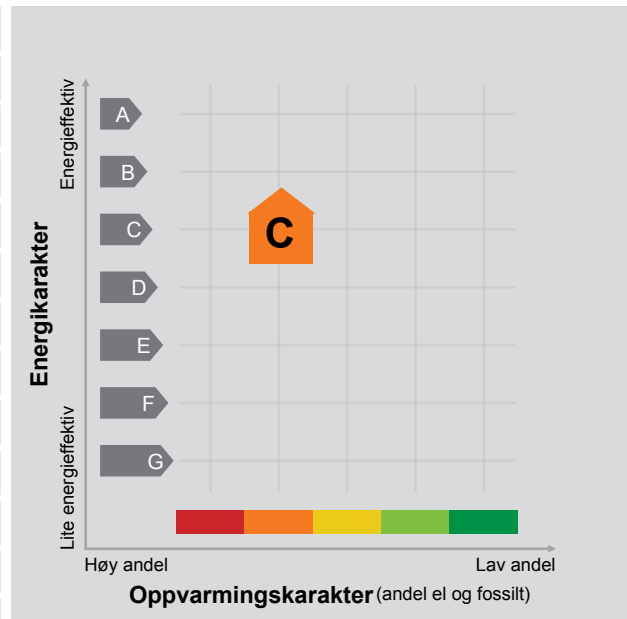


**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# ENERGIATTEST

Adresse	Røyrvikåsen bustadfelt 31
Postnummer	4755
Sted	HOVDEN I SETESDAL
Kommunenavn	Bykle
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1158
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300183147
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7c1376b9-8124-4d4f-9bcf-15dcd42d611a
Dato	04.07.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Fyr riktig med ved

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2012
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	147
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Røyrvikåsen bustadfelt 31  
Postnummer: 4755  
Sted: HOVDEN I SETESDAL  
Kommune: Bykle  
Bolignummer: H0101  
Dato: 04.07.2023 22:17:12  
Energimerkenummer: 7c1376b9-8124-4d4f-9bcf-15dcd42d611a

Kommunennummer: 4222  
Gårdsnummer: 2  
Bruksnummer: 1158  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300183147

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 10: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 11: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



Skatteetaten

Dato  
04.07.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS  
Postboks 33  
4661 KRISTIANSAND S

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4222 BYKLE**

Gnr 2            Bnr 1158            Fnr 0            Snr 0

### Eiendommens adresse:

Røyrvikåsen bustadfelt 31, 4755 HOVDEN I SETESDAL

### Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 892 690
Som sekundærbolig:	kr 3 213 682

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Perfirma	Oppdragsnr. 17-23-0042
Adresse	Sørmegleren
Postnr. 4755	Sted Røyrvikåsen 31 Hovden
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	
Når kjøpte du boligen? 2019	Hvor lenge har du bodd i boligen? 4 år
Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Jf
Selger 2 Fornavn	Etternavn
Asbjørn J. H	Hjelteid

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei  Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Nei  Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

Nei  Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Kommentar

15. 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

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, 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 Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien? Siste målte radonverdi   
 Nei  Ja Beskrivelse
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse *Se Lesjuss Tilstandsrapport*
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

#### TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet signeres



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
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

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 næringsseiendom, 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.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringskostnader 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.

Dato	20/6-23	sted	Lillesand
------	---------	------	-----------

Signatur selger 1:

*Arbjørn Hjeltnes*

Signatur selger 2:



# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Fryseskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert **vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Evja 9/6-2023

Sted/dato



Selgers signatur

Selgers signatur

# Tilstandsrapport

📍 Røyrvikåsen bustadfelt 31, 4755 HOVDEN I  
SETESDAL

📖 BYKLE kommune

# gnr. 2, bnr. 1158

Areal (BRA): Enebolig 147 m<sup>2</sup>, Garasje 32 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.06.2023

Rapportdato: 04.07.2023

Oppdragsnr.: 20811-1407

Referansenummer: EZ3473

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygnings sakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygnings sakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlig oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

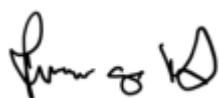
Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



### Rapportansvarlig



Ruben Lossius  
Uavhengig Takstingeniør  
ruben@lossiustakst.no  
468 37 434

 | Lossius Takst



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er av typen importert delvis prefabrikkert elementhus/byggesett fra Øst-Europa (Baltic Wooden Houses & Furniture) Enkelte deler av boligen er oppført noe ulikt vanlig Norsk byggeskikk og avviker stedvis fra Norsk Standard.

Boligen fremstår med normal innvendig slitasje ut i fra bruk og alder, men har etterslep på utvendig vedlikehold.

I hovedsak fremstår boligen i god teknisk stand, men det må påregnes utbedring av enkelte avvik. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses!

## Enebolig - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over ringmurselementer, betong og støpt plate. Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning. Taktekking av trepanel/plank.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Hovedytterdør i PVC, ukjent østeuropeisk type. Balkongdør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Ubehandlet terrasse av tre fra byggeår rundt tore deler av boligen.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Limt parkett e.l. og flis på gulv. Panel på vegger og i takhimling. Profilerte malte tredører som innvendige dører.

Boligen har malt tretrapp med lakkede trinn og spiler av stål. Bjelkelag mellom etasjer av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftsetasjen har fliser på gulv. Panel og fliser på vegger. Panel i takhimling. Badet er innredet med toalett, badekar, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Bad i 1. etasje med fliser på gulv. Panel på vegger og i takhimling. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Vaskerom i 1. etasjen med fliser på gulv, panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte speil-fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringdagen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast. Ca. 200 liters varmtvannstank.

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Elektrisk oppvarming i tillegg til vedovn.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	95	95	0
Loftsetasje	52	47	5
<b>Sum</b>	<b>147</b>	<b>142</b>	<b>5</b>
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	32	0	32
<b>Sum</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>32</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

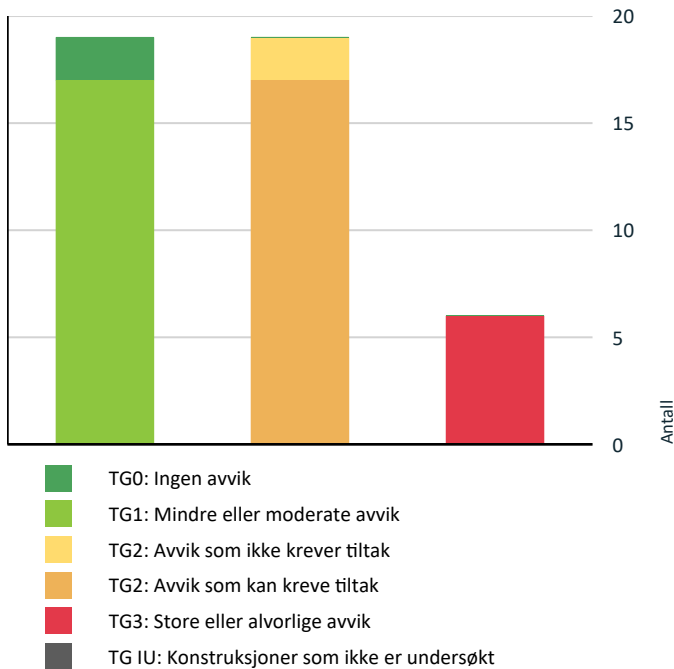
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt tegninger som viser garasje.

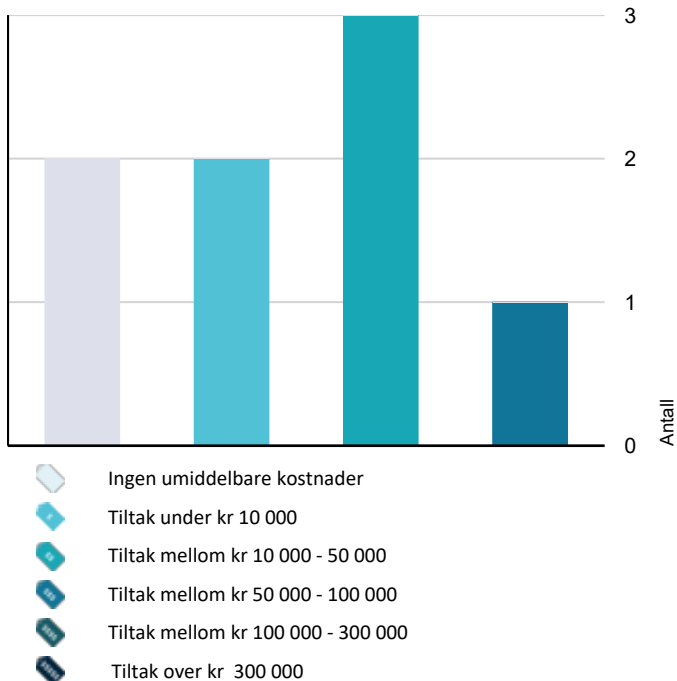
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Taktekket har betydelige slitasje skader, stedvis påbegynt råte, løse og vridde takpanelbord og vannbord/vindski.
- Det mangler vannbord mellom kledning på kvist og tak.

Kostnadsestimat gjelder kun taktekke/panel, ikke undertak da tilstanden her ikke er kjent.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist avvik/feil rundt innsetningsdetaljer. Vinduene er ikke satt inn etter preakseptert løsning. Innvendig ble der registrert fukt skjolder i foring etter lekkasje. Et av vinduene var forsøkt tettet med utvendig fugemasse.

- Flere vannbord har løsnet og fremstår med slitaseskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG3:

- Dørene er satt inn på samme måte som vinduer. vannbord over dører er kun festet utenpå kledning. Innsetnings avvik.

TG2:

- Ytterdøren har noe vedlikeholdsbehov da lukkefunksjon til tider henger seg opp.
- Balkongdør mangler utvendig håndtak.
- Det er ikke montert beslag i underkant av dørene.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### Våtrom > Overflater Gulv > Bad (loftsetasje)

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er motfall fra sluk på badegulvet mot dør, ca. 2 mm. (TG 3) Det er heller ingen oppkant ved dør eller påvist bak gulvlist. Ved lekkasje i rommet vil tilstøtende bygningsdeler bli skadet.
- Det ble registrert noe bom mulig løs flis.

- Gulvlist av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Våtrom > Overflater Gulv > Bad (1. etasje) [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fall på badegulvet og ingen oppkant ved dør eller påvist bak gulvlist. Ved lekkasje i rommet vil tilstøtende bygningsdeler bli skadet.

- Gulvlist av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

- Det ble registrert en løs ledning på loft som kun var tape på enden.

- Det er montert stikkontakt på baderomsinnredning som står utsatt til i forhold til vannsøl fra vask. Kontakten er ikke beregnet for å tåle fukt/vann. (ikke IP 44)

Undertegnede har videre ikke el-kompetanse. Ytterligere undersøkelser anbefales av el-kontrollør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

- Det ble registrert aktivitet fra mus på loftet i form av gnagemerker og muselort. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjon.

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert bom (hulrom) i fliser på gulv flere steder i boligen. Løse i fliser og fuger i gang.

- Det gjøres oppmerksom på noe ujevne og store åpninger i skjøter mellom parkett bord.

- Det ble registrert fuktskjolder i enkelte av vindusforingene etter vannlekkasje.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

## ! TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK [Gå til side](#)

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende beslag på tak rundt pipe. Ufagmessig arbeid.

- Takpanel er ufagmessig avsluttet mot renne. Det mangler skvettbeslag.

- Det mangler stigetrinn for feier.  
- Det mangler snøfangere på taket.

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler hjørnelister, det er også trapping mellom kledningsbord.

- Det gjøres oppmerksom på at kledning/panel ikke har ru overflate for heft for maling. Mye avflassing registret.

- Kledningen og hjørnebord/vannbord har betydelig etterslep på vedlikehold. Stedvis påbegynt råte registrert på hjørnebord/belistning.

- Det ble ikke registrert museband bak nederste kledningsbord. Symptom på aktivitet fra mus registrert på loft.

- Plate som skal fungere som vindspærre er tilsynelatende ikke spikret/klemt tilstrekkelig mot bindingsverk. Det er også ukjente egenskaper for platen med tanke på om den ivaretar lufttetthet.

### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

### ! Våtrom > Overflater Gulv > Annet rom med sluk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Krav til fall mot sluk er ikke oppfylt. Målt fall fra dør er 8 mm. Krav er minimum 25 mm. Det er heller ikke tette oppkanter langs vegger.

- Gulvlist av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

### ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Annet rom med sluk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke påvist at det er membran i på gulv. Da det er lister av tre langs gulv kan dette indikere at det også kan mangle som oppkant på vegger. Ukjente løsninger bak lister. Dokumentasjon foreligger ikke.

### ! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (loftetasje) [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Det er plassert dør i våtsone.
- Panel på vegger i våtsone er ikke en preakseptert løsning.

## **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (loftetasje)** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det kan ikke påvises at det er membran på gulvet. Mulig det foreligger bak flislim i sluk og bak lister.
- Det er ikke membran på vegger i våtsone som har panel. Ukjent bak fliser ved vask og badekar.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeider.

## **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (1. etasje)** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dør plassert i våtsone.
- Panel på vegger er ikke en preakseptert løsning for våtrom. Da rommet har dusjkabinett vil konsekvensene av avviket være mindre.
- Det er utette rørgjennomføringer synlig under vask.

## **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (1. etasje)** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det kan ikke påvises at det er membran på gulvet. Mulig det foreligger bak flislim i sluk og bak lister.
- Det er ikke membran på vegger i våtsone som har panel. Ukjent bak fliser ved vask og badekar.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeider.

## **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad (1. etasje)** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert svelleskade på baderomsinnredning.

## **Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Våtromsgulvet har ikke fallforhold mot sluk som tilfredsstillende krav til lekkasjesikring. Høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved dør er under 25 mm. Ved en eventuell større lekkasje, vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom før det finner veien til sluk.
- Gulvlister av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

## **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke påvist at det er membran i på gulv. Da det er lister av tre langs gulv kan dette indikere at det også kan mangle som oppkant på vegger. Ukjente løsninger bak lister. Dokumentasjon foreligger ikke.

- Det er ikke membran på vegg i våtsone ved vask.

## **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

## **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

### **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Terrassen fremstår med etterslep på vedlikehold, noe slitt og har enkelte skader på overlater.



### **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. eller over 15 mm. i enkelte rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble stedvis registrert noe knirk i gulvoverflater utover hva som må kunne forventes.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
Iflg. eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 3

Taktekking av trepanel/plank. Ubehandlet, mulig malmfuru e.l. Ukjent undertak, men ut fra hva som var synlig på loft var det diffusjonsåpne plater. Videre oppbygging av tak er ukjent.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Taktekket har betydelige slitasje skader, stedvis påbegynt råte, løse og vridde takpanelbord og vannbord/vindski.
  - Det mangler vannbord mellom kledning på kvist og tak.

Kostnadsestimat gjelder kun taktekke/panel, ikke undertak da tilstanden her ikke er kjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Taktekket/panel må helt eller delvis skiftes ut, samt utbedring av løsning mellom tak og kvist vegg.
  - Ukjent tilstand på undertak. Ingen lekkasje registrert på loft, men loftet ble kun begrenset inspisert på grunn av manglende gulv. Skjulte avvik og behov for utbedring kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra byggeår. Nedløpsvann føres videre til terreng. Typen renner og nedløp er ukjent for undertegnede.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er ikke tilfredsstillende beslag på tak rundt pipe. Ufagmessig arbeid.
  - Takpanel er ufagmessig avsluttet mot renne. Det mangler skvettbeslag.
  - Det mangler stige-trinn for feier.
  - Det mangler snøfangere på taket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det må påregnes utbedring rundt pipe og mot takrenne.
  - Stige-trinn for feier må påregnes montert.
  - Snøfanger eller annen sikring må monteres på deler av taket for å tilfredsstille krav for søketidspunkt- /byggeår.

TEK 10 - §10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk  
(2) Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning.

Ut fra hva som er synlig under nederste kledningsbord er det ikke montert GU-gips, eller asfaltplate som vindspærre, men tilsynelatende OSB plater eller liknende. Undertegnede kjenner ikke til om dette er en preakseptert godkjent SINTEF byggforsk løsning og om denne fungerer som vindspærre og ivaretar lufttetthet i boligen ihht. byggeårets krav.

### Merk:

Det ligger påbud fra kommunen om at alle hus i boligfeltet skal være brunbeiset/malt.



## Veggkonstruksjon

TG 2



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det mangler hjørnelister, det er også trapping mellom kledningsbord.
  - Det gjøres oppmerksom på at kledning/panel ikke har ru overflate for heft for maling. Mye avflassing registret.
  - Kledningen og hjørnebord/vannbord har betydelig etterslep på vedlikehold. Stedvis påbegynt råte registrert på hjørnebord/belistning.
  - Det ble ikke registrert museband bak nederste kledningsbord. Symptom på aktivitet fra mus registrert på loft.
  - Plate som skal fungere som vindsperre er tilsynelatende ikke spikret/klemst tilstrekkelig mot bindingsverk. Det er også ukjente egenskaper for platen med tanke på om den ivaretar lufttetthet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Utbedring av overnevnte avvik må påregnes.
  - Ytterligere undersøkelser av vindsperre og musetetting.

## Takkonstruksjon/Loft

TO 2

Saltak med sperrekonstruksjon. Loftet er isolert mot undertak av diffusjonsåpne plater. Videre ukjent kapasitet for lufting. Loftet ble kun begrenset inspisert fra loftstrapp.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt som indikasjon på kondens innvendig i takhimlingen på befaringsdagen, heller ikke vesentlige skjevheter i konstruksjon.



Foto viser musefelle og gnagemerker på rørisolasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det ble registrert aktivitet fra mus på loftet i form av gnagemerker og muselort. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Bør ytterligere undersøkes. Det kan ikke utelukkes utbedring av eventuelle skjulte skader som måtte fremkomme.

## Vinduer

TO 3

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass.

Vurdering: Vinduene fremstår i hovedsak i god stand, men har feil ved innsettsdetaljer. Dette har medført til lekkasje i vindus foringer og mulig i konstruksjon rundt vinduer.

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist avvik/feil rundt innsettsdetaljer. Vinduene er ikke satt inn etter preakseptert løsning. Innvendig ble det registrert fuktskjolder i foring etter lekkasje. Et av vinduene var forsøkt tettet med utvendig fugemasse.

- Flere vannbord har løsnet og fremstår med slitasjeskader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utbedring av feil montering på samtlige vinduer må utføres snarlig. Mulig alle vinduer må demonteres og monteres ihht. preakseptert løsning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Dører



Hovedytterdør i PVC, ukjent østeuropeisk type. Balkongdør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.



Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

TG3:

- Dørene er satt inn på samme måte som vinduer. vannbord over dører er kun festet utenpå kledning. Innsetnings avvik.

TG2:

- Ytterdøren har noe vedlikeholdsbehov da lukkefunksjon til tider henger seg opp.  
- Balkongdør mangler utvendig håndtak.  
- Det er ikke montert beslag i underkant av dørene.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Utbedring av feil i innsetningsdetaljer.

- Leietaker opplyser at hun har en spesiell teknikk for å lukke ytterdøren. Vedlikehold ifm. av smøring/justering må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Ubehandlet terrasse av tre fra byggeår rundt tore deler av boligen.



**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Terrassen fremstår med etterslep på vedlikehold, noe slitt og har enkelte skader på overlater.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Vedlikehold og utbedring av skader er påregnelig.

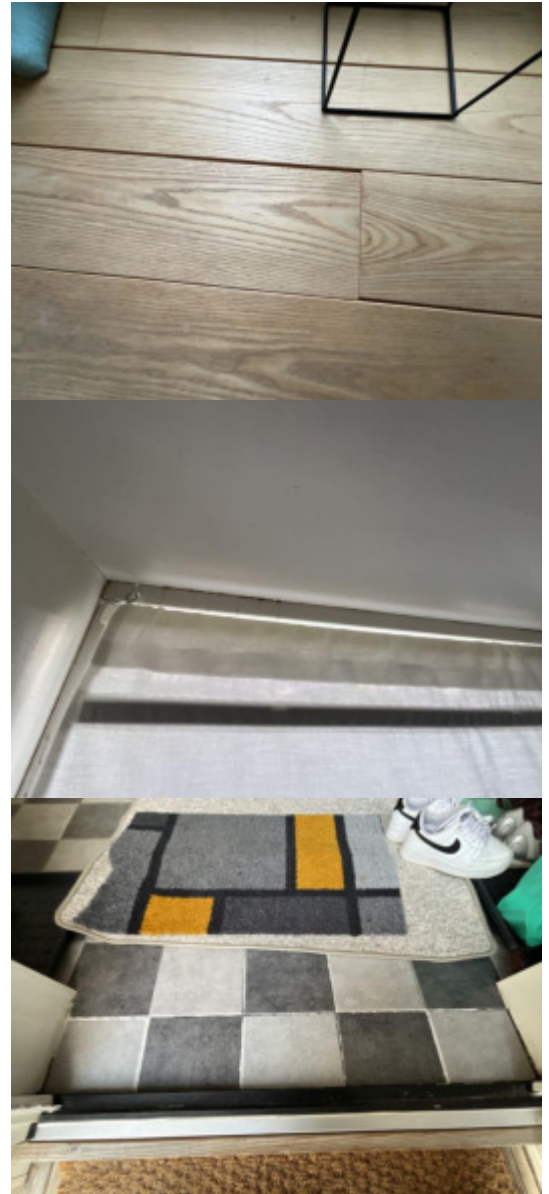
## INNENDIG

## Overflater

TG 2

Limt parkett og flis på gulv. Panel på vegger og i takhimling.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.



**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det ble registrert bom (hulrom) i fliser på gulv flere steder i boligen. Løse i fliser og fuger i gang.

- Det gjøres oppmerksom på noe ujevne og store åpninger i skjøter mellom parkett bord.

- Det ble registrert fuktskjolder i enkelte av vindusforingene etter vannlekkasje.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

- Det må påregnes utbedring av fliser og fuger som har løsnet.
- Bom i fliser kan fungere, men det gjøres oppmerksom på at disse er ofte mer utsatt for å løsne eller sprekke ved støt belastning.
- Fuktskjolder er foreløpig kun i overflater. Utbedring må sees i sammenheng med tiltak som er beskrevet i punkt for vinduer.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

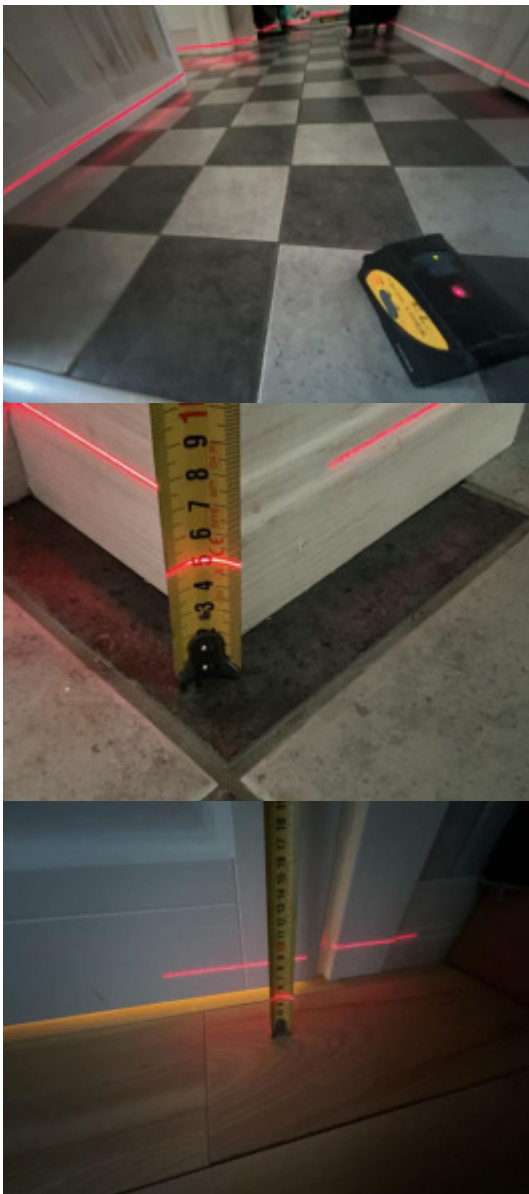
TG 2

Bjelkelag mellom etasjer av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.



## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. eller over 15 mm. i enkelte rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble stedvis registrert noe knirk i gulvoverflater utover hva som må kunne forventes.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært.

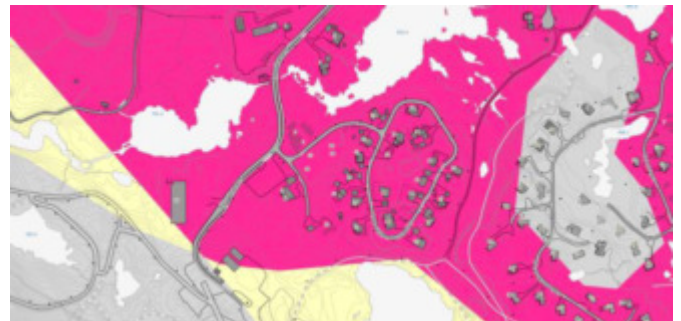
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

- Ny eier må selv vurdere behov for utbedring av knirk.

## Radon

TG 2

Vedr. radon.



## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Radonmåling bør utføres. Mulig må det kunne forventes tiltak.



# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har vedovn tilkoblet utvendig plassert elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Se for øvrig punkt for "renne, nedløp beslag".

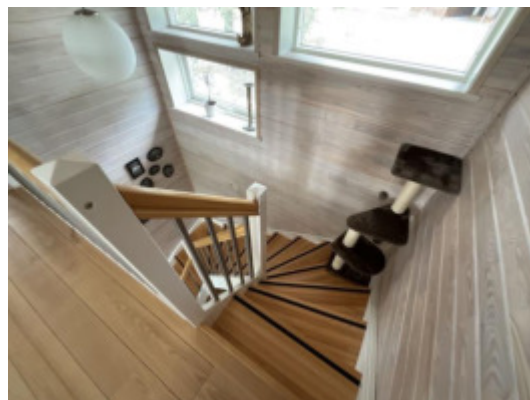


## Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med lakkede trinn og spiler av stål.

Trappen fremstod i god stand. Se annet avvik under.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Håndløper bør monteres for lukke avviket. Forskriftskrav om rekkverk og håndløper har eksistert siden 1967.

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 2

Profilerte malte tredører som innvendige dører. Ukjent østeuropeisk leverandør.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører bør justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1, Lokale avvik nevnt under.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Enkelte dører står noe skjevt mellom dørkarm og dørblad og må ettertrekkes ved lukking.
  - Det ble registret at et par av profil speilene var løsnet noe fra dørramme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er påregnelig med justering av dører som står noe skjevt, samt reparasjon/vedlikehold.

## VÅTROM

## 1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

### Generell

Teknisk bod med sluk.

Rommet blir ikke utsatt for bruksvann, sluk er kun i tilfelle lekkasje som blir synliggjort i vannskap med dreneringsutløp eller fra varmtvannsbereider.

Rommet har ikke våtsoner på vegger, kun gulv.



### Overflater vegger og himling

Panel på vegger. Ikke videre vurdert da rommet ikke har våtsoner på vegg. Se punkt for gulv vedr. oppkant på vegg.

### Overflater Gulv

TG 2

Rommet har flislagt gulv.

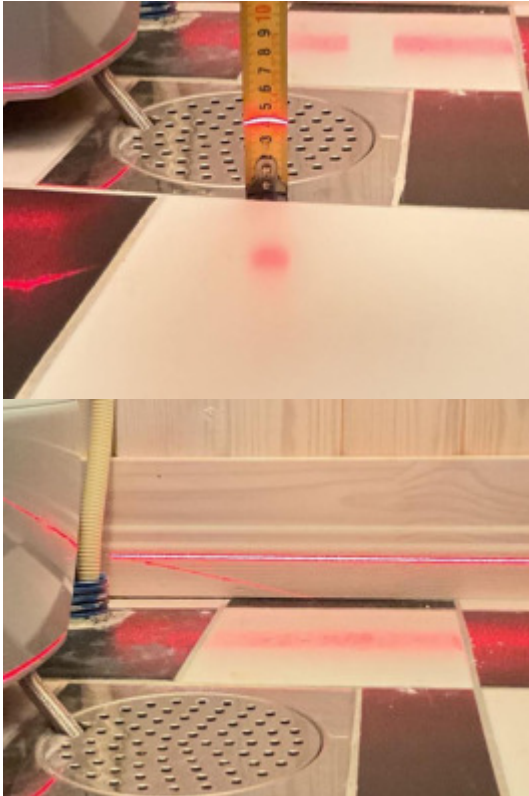
Bod med sluk blir normalt ikke utsatt for direkte bruksvann.

Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk. men det er utette løsninger ved dør og det er ikke oppkant/svill. Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Det er målt ca. 8 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Krav til fall mot sluk er ikke oppfylt. Målt fall fra dør er 8 mm. Krav er minimum 25 mm. Det er heller ikke tette oppkanter langs vegger.
  - Gulvlister av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

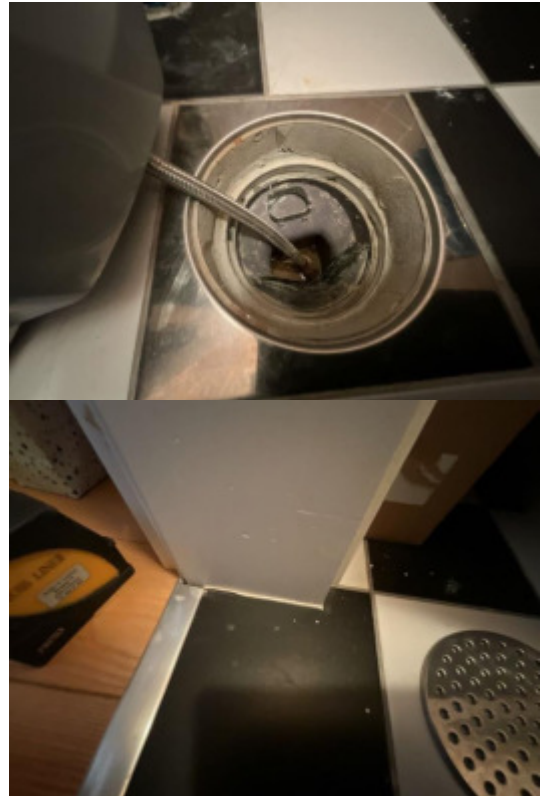
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det må gjøres tetttiltak langs vegger og ved dør.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Våtrommet har plastsluk med stålrister.



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er ikke påvist at det er membran i på gulv. Da det er lister av tre langs gulv kan dette indikere at det også kan mangle som oppkant på vegger. Ukjente løsninger bak lister. Dokumentasjon foreligger ikke.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting da løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJE)

### Generell

Bad med fliser på gulv. Panel og fliser på vegger. Panel i takhimling.

Badet er innredet med toalett, badekar, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Det foreligger ingen dokumentasjon på flis/membran arbeider/produkter.

Aktuell byggeforskrift er TEK 10.



### Overflater vegger og himling

TG 2

Panel og flis på vegger. Panel i takhimling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er plassert dør i våtsone.
- Panel på vegger i våtsone er ikke en preakseptert løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rommet vil kunne fungerer med avviket da det er montert dusjkabinett. Det må likevel påregnes bevegelse i panel etter varierende fuktighet i rommet. Se avvik vedr. tettesjikt i punkt for sluk, membran og tettesjikt.

### Overflater Gulv

TG 3

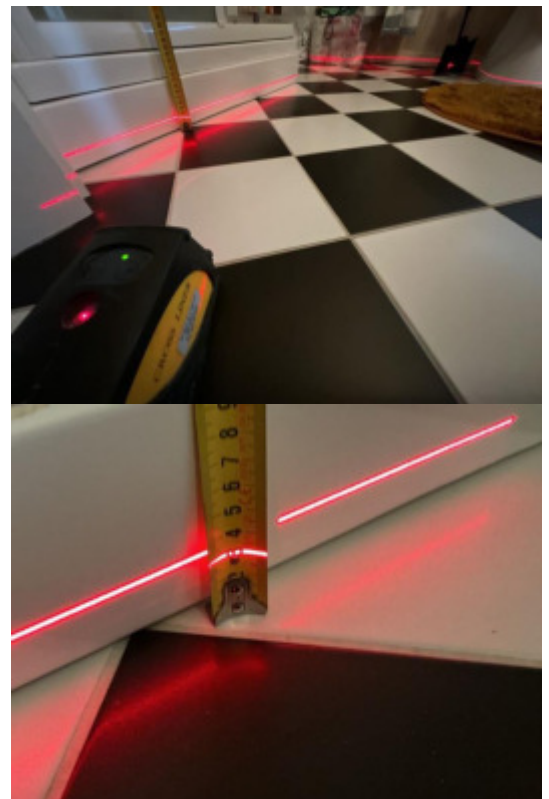
Fliser på gulv uten oppkant på vegg. (gulvlist)

Bruksvann ved dusjing renner direkte til sluk via rørløsning under dusjkabinett og under badekar.

Gulvet er bortimot helt flatt og har noe motfall i retning dør. (2 mm.) Det er heller ikke oppkant i form av dørsvill.

Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Det er målt ca. 0 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Krav er minimum 25 mm.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er motfall fra sluk på badegulvet mot dør, ca. 2 mm. (TG 3) Det er heller ingen oppkant ved dør eller påvist bak gulvlist. Ved lekkasje i rommet vil tilstøtende bygningsdeler bli skadet.
- Det ble registrert noe bom mulig løs flis.
- Gulvlist av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres utbedringstiltak for å ivareta tilstrekkelig fallforhold og lekkasjesikring langs vegger og ved dør. Om det viser seg at det også mangler membran på gulvet må hele badegulvet må bygges. Tiltak må sees i sammenheng med utbedring av membran nevnt i neste punkt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Våtrommet har plastsluk med stålrlist.

Sluk fremstod i god stand.

Ukjent om det foreligger membran på gulv og bak gulvlist.  
Dokumentasjon foreligger ikke.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett og badekar, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det kan ikke påvises at det er membran på gulvet. Mulig det foreligger bak flislim i sluk og bak lister.
  - Det er ikke membran på vegger i våtsone som har panel. Ukjent bak fliser ved vask og badekar.
  - Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeider.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør foretas ytterligere undersøkelser og utbedring ihht. for å ivareta lekkasjesikring. Avviket må sees i sammenheng med utbedring gulv, nevnt i forrige punkt.
  - For å lukke avviket må vegger bygges om. Da rommet har dusjkabinett, vil våtrommet kunne fungere med forsiktig bruk, uten direkte vannsprut på vegger. Skulle det vise seg at det ikke er membran bak fliser ved badekar, kreves det tiltak.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er innredet med toalett, badekar, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.



# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 1

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg og tilluft ved dør.  
Funksjonstest: avtrekk fungerte, tilluftspalte OK.



## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt og det ble ved tilfeldighet påvist listespiker som var skutt inn i vannrør nær hulltakingsområde. Undertegnede kontaktet lokal rørlegger umiddelbart som utbedret skaden. Det ble for øvrig ikke målt fukt nær spiker som var skutt inn i vannrør.

Skade ble utbedret av lokal rørlegger. Jarle Sørensen. (Hovden Rørleggerservice AS)

TG gis for at skaden nå er utbedret og ingen skjult skade påvist i konstruksjon.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD (1. ETASJE)

### Generell

Bad med fliser på gulv. Panel på vegger og i takhimling.

Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Det foreligger ingen dokumentasjon på flis/membran arbeider/produkter.

Aktuell byggeforskrift er TEK 10.



### Overflater vegger og himling

TG 2

Panel på vegger og i takhimling.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Dør plassert i våtsone.
  - Panel på vegger er ikke en preakseptert løsning for våtrom. Da rommet har dusjkabinett vil konsekvensene av avviket være mindre.
  - Det er utette rørgjennomføringer synlig under vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Rommet vil kunne fungerer med avviket da det er montert dusjkabinett. Det må likevel påregnes bevegelse i panel etter varierende fuktighet i rommet. Se avvik vedr. tettesjikt i punkt for sluk, membran og tettesjikt.

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 3

Fliser på gulv uten oppkant på vegg. (gulvlist)

Bruksvann ved dusjing renner direkte til sluk via rørløsning under dusjkabinett.

Gulvet er bortimot helt flatt og har ikke oppkant i form av dørsvill.

Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Det er målt ca. 0 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Krav er minimum 25 mm.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fall på badegulvet og ingen oppkant ved dør eller påvist bak gulvlist. Ved lekkasje i rommet vil tilstøtende bygningsdeler bli skadet.
- Gulvlist av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Badegulvet må bygges om slik at det er lekkasjesikkert og med riktig fallforhold til sluk. Tiltak må sees i sammenheng med utbedring av membran nevnt i neste punkt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Våtrommet har plastsluk med stålrister.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det kan ikke påvises at det er membran på gulvet. Mulig det foreligger bak flislim i sluk og bak lister.
- Det er ikke membran på vegger i våtsone som har panel. Ukjent bak fliser ved vask og badekar.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeider.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas ytterligere undersøkelser og utbedring ihht. for å ivareta lekkasjesikring. Avviket må sees i sammenheng med utbedring gulv, nevnt i forrige punkt.
- For å lukke avviket må vegger bygges om. Da rommet har dusjkabinett, vil det våtrommet fungere med forsiktig bruk, uten direkte vannsprut på vegger. Skulle det vise seg at det ikke er membran bak fliser ved badekar, kreves det tiltak.

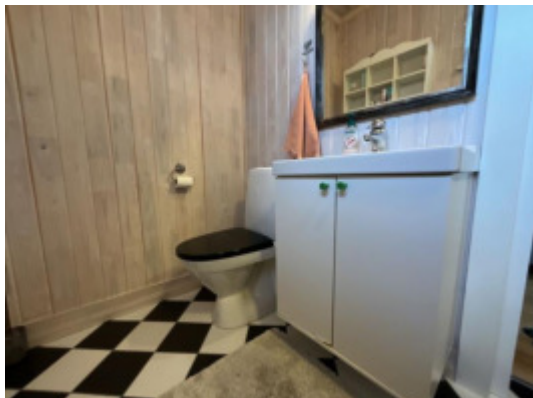


# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert svelleskade på baderomsinnredning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utbedring av svelleskade.

## Ventilasjon

TG 1

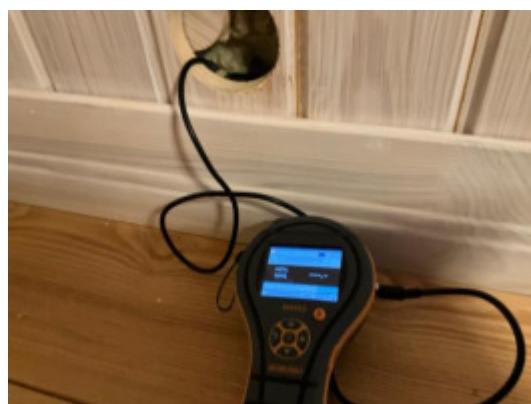
Avtrekk fra ventilasjonsanlegg og tilluft ved dør.  
Funksjonstest: avtrekk fungerte, tilluftspalte OK.



## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



# Tilstandsrapport

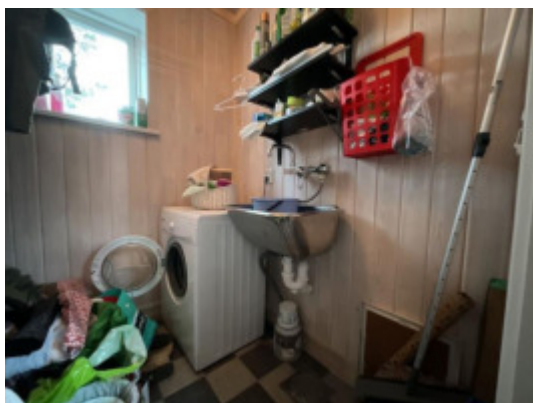
## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom med fliser på gulv, panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter er 2010 (TEK 10)

Det foreligger ingen dokumentasjon.



### Overflater vegger og himling

TG 1

Panel på vegger også i våtsone ved utslagsvask.

TG 1 gis for tilstand panel, men se punkt for membran/tettesjikt.



Det var fuget med silikon rundt avløpsrør.



# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 2

Rommet har flislagt gulv.

Vaskerom blir normalt ikke utsatt for bruksvann.

Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk. men ikke oppkant ved dør. Det er også lister av tre mot våtromsgulvet.

Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne. Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Det er målt ca. 8-10 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Våtromsgulvet har ikke fallforhold mot sluk som tilfredsstillende krav til lekkasjesikring. Høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved dør er under 25 mm. Ved en eventuell større lekkasje, vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom før det finner veien til sluk.
  - Gulvlister av tre er plassert nært våtromsgulv. Løsningen er ikke preakseptert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det må gjøres utbedringstiltak for å ivareta lekkasjesikring.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er ikke påvist at det er membran i på gulv. Da det er lister av tre langs gulv kan dette indikere at det også kan mangle som oppkant på vegger. Ukjente løsninger bak lister. Dokumentasjon foreligger ikke.
  - Det er ikke membran på vegg i våtsone ved vask.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes utbedringstiltak om det mangler membran i rommet. Mest utsatt er gulv og oppkant langs vegger og ved dør.

## Sanitærutstyr og innredning

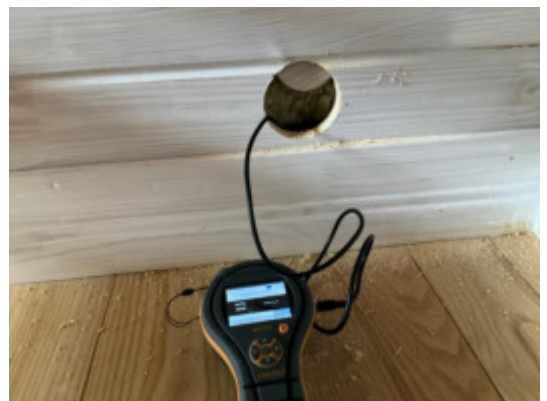
TG 1

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte speil-fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøll-/fryseskap, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta bransikkerhet og lekkasjesikring.

### Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



### Vannledninger

TG 1

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår.

Rørarbeidet er utført av rørlegger Einar Sundsdal AS.

Vannrøropplegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelerskap plassert i bad/vaskerom. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Se punkt for hulltaking mot våtrom i loftsetasjen vedr. lekkasje som nå er utbedret. Det er videre ikke registrert annen indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet fremstår med fagmessig utførelse.



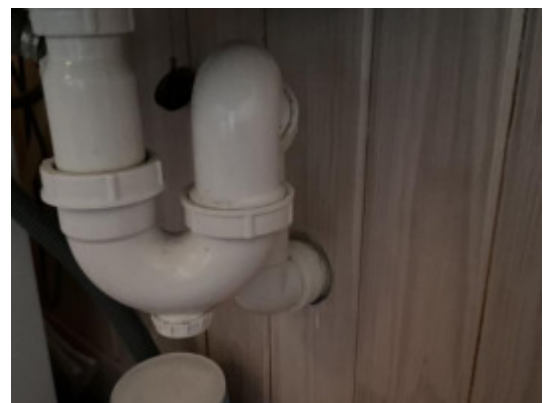
### Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 1

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Anlegget fungerte tilsynelatende på befaringsdagen.



## Varmtvannstank

TG 1

Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



## Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

- Det ble registrert en løs ledning på loft som kun var tape på enden.  
- Det er montert stikkontakt på baderomsinnredning som står utsatt til i forhold til vannsøl fra vask. Kontakten er ikke beregnet for å tåle fukt/vann. (ikke IP 44)

Undertegnede har videre ikke el-kompetanse. Ytterligere undersøkelser anbefales av el-kontrollør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Ukjent, mulig byggeår.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Det foreligger samsvarerklæring i sikringskap. Det er ukjent om dette gjelder alt arbeid som er utført på boligen.**

Eksisterer det samsvarerklæring?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ukjent Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

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

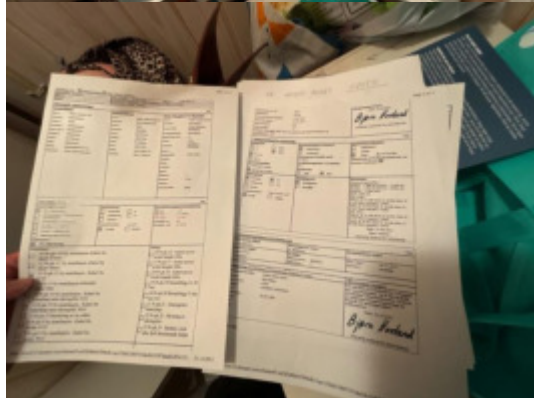
**Nei**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja**



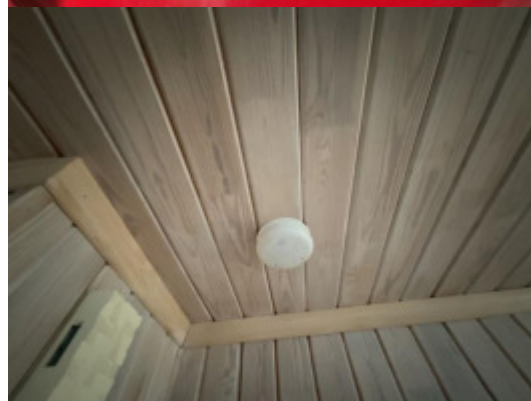
# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Brannslukkeapparat er ca. 10 år. Merket 2013.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Bygningen ligger i noe skrånet terreng. Ukjent byggegrunn, antas av sprengt fjell og løsmasser. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



## Drenering

TG 1

Boligen har ikke kjeller. Drenerende masser rundt boligen. Nedløp fra takrenner føres direkte til terreng. Ikke uvanlig løsning på høyfjellet som er utsatt for lave temperaturer over lengere tid.





# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

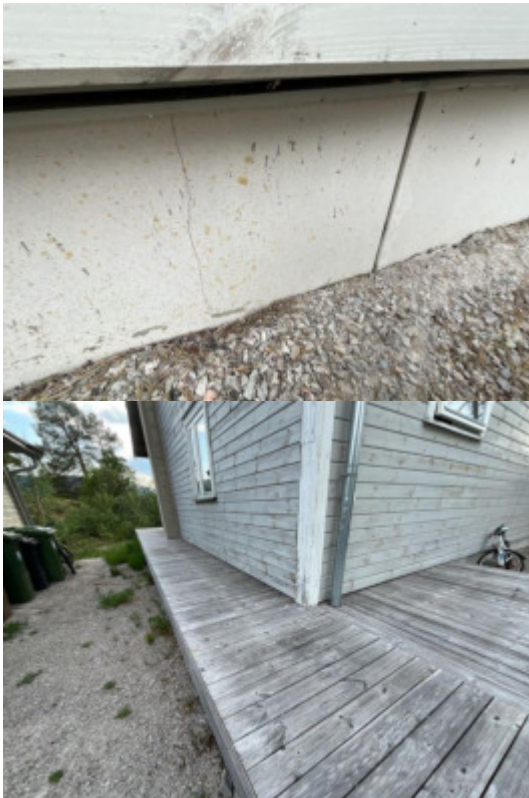
TG 1

Isolerte grunnmurs elementer dekket med fasadeplater. Antar betongplate mot grunnen.  
Ukjent isolasjonsløsning, antar helt isolert med isopor under støp.

Mindre riss registrert i fasadeplater på ringmurselementer.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter eller andre forhold som kan relateres til feil ved grunnmursarbeid.



## Terrengforhold

TG 0

Boligen står på nærmest flatt terreng.  
Boligen er ikke plassert i område som er utsatt for flom eller jord - /snøskred.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra antatt god gjenværende levetid.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2012

#### Kommentar

Iflg. eiendomsverdi.no

#### Standard

Typisk prefabrikkert element garasje. Uisolert.

#### Vedlikehold

Noe etterslep på utvendig vedlikehold.

### Beskrivelse

Tilstandsvurdering av garasjen/tilleggs bygg inngår ikke i gitt mandat. Henviser til selger for informasjon om denne.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	95	95	0	Entré , Kjøkken , Stue , Vaskerom , Soverom , Bad (1. etasje)	Annet rom med sluk
Loftsetasje	52	47	5	Stue , Soverom , Soverom 2, Bad (loftsetasje), Soverom 3	Bod
<b>Sum</b>	<b>147</b>	<b>142</b>	<b>5</b>		

### Kommentar

#### KONTROLL AV TEGNINGER:

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv.

#### 1. etasje:

- Tegninger viser WC-rom. Dette rommet fremstod som vaskerom på befaringdagen.

#### 2. etasje:

- Tegninger viser større loftstue med gulv helt bort til vinduer. Dette fremstod som en åpen løsning fra stue i etasjen under.

- Tegninger viser en mindre bod innenfor et av soverommene. Dette rommet eksisterer ikke. Fremstår som større soverom.

#### Annet:

- Arealer i loftstue er målt fra rekkverk for mesanin/hems.

- Loft har arealer som ikke er måleverdige på grunn av for lav høyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	32	0	32		Garasje
<b>Sum</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>32</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt tegninger som viser garasje.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2023	Ruben Lossius Leietaker	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	1158		0	936.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Røyrvikåsen bustadfelt 31

### Hjemmelshaver

Hjetland Asbjørn Johannes

## Siste hjemmelsovergang

År  
2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2023	Er ennå ikke mottatt.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	27.06.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	03.06.2012	Daterte tegninger mottatt av megler.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.06.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EZ3473>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon





Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL  
LJOSHEIMVEGEN 1  
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 17-23-0042 (Sunniva Ohr)  
Vår referanse: 3220156/21756068  
Bestilling: C3 2023-06-26 (6) 150

Dato  
26.06.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
561543	200	8.7.2008	FORKJØPSRETT KJØPEKONTRAKT VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4222 BYKLE	2	1158	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](http://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



Doknr: 561543 Tinglyst: 08.07.2008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**KJØPEKONTRAKT**

Seljar, Bykle kommune v/ordføraren og kjøpar Helen Echer  
1755 Hovden, har gjort slik avtale:

**I.**

Seljaren forpliktar seg til å overdrage til kjøpar bustadtomt nr 2 i Røyrvikåsen bustadfelt, som er gjeve bnr 1158 i Bykle kommune for kjøpesum stor kr30.496,- (kronertredvetusenfirehundreogtittiseks 00/100 ) Kjøpar overtek tomta ved underteikning av kjøpekontrakta og kjøpesummen betalast da kontant mot skjøte klart for tinglysing.

Ved forseinka betaling uansett kva grunn, påløper rente etter lov om renter ved forsinket betaling.

Kjøparen skal bere alle omkostningar i samband med overdraginga.

**II**

For overdraginga gjeld fylgjande vilkår:

**Pkt 1-3 skal ikkje tinglysast.**

## 1.

Kjøparen har sett på tomta, og kjøpt ho slik ho står, jfr lov om avhending av fast eigedom §3-9.

Storleiken på tomta og grensene for ho går fram av målebrevet.

## 2

Reguleringsplan med tilhøyrande bestemmelsar gjeld, og kjøparen plikter å gjere seg kjent med desse.

## 3

Seljaren opparbeider dei tekniske installasjonane utanfor tomta når det gjeld veg, vatn og kloakk, friområde og leikeplassar osb.

Kostnadene for dette er ein del av tomteprisen.

**Pkt 4-13 skal tinglysast.**

## 4

Eventuell innhegning mot gate eller veg er kjøparen sitt ansvar, og må godkjennast av kommunen.

Mur bør byggast så låg som mogeleg, og av materiale som høver, helst naturstein.

Tomteeigaren har gjerdeplikt rundt egedomen sin. Gjerde mot veg og leikeplass skal eigaren av den tomta/dei tomtene som støyter mot desse betale og vedlikehalde.

5

Bykle kommune tek atterhald om rett til, utan vederlag til tomteeigaren, å leggje vegskråningar inn på tomta.

Det same gjeld rett til å føre overvatn frå vegar, plassar og friareal ut på tomta. Kvar tomt har plikt til å take imot det naturlege grunn- og overflatevatnet som kjem frå høgreliggjande område, og leie det til nedanforliggjande område på ein måte Bykle kommune kan godkjenne.

6

Bykle kommune har rett til å føre fram og vedlikehalde vass- og kloakkledningar, gassledningar, telefonledningar og elektriske ledningar over tomta slik ein finn det formålsteneleg, utan at kjøpar kan krevje vederlag, men Bykle kommune har likevel plikt til å pusse opp grøftetraseane slik at terrenget vert sett i same stand som før.

Den same retten har ein eventuell granne som av ein eller annan grunn må over egedomen for å verte knytta til dei ledningane som er nemnt over. Skade- og ulempevederlag må dekkast av grannen det gjeld. Kjøpar må ikkje lage murar eller anna som gjer vedlikehaldet av ledningane uturvande og vanskeleg. Kjøparen har plikt til å gjere seg kjent med kommunen sine ledningsplanar.

7

Tomteeigaren har ikkje krav på vederlag i noko form for eventuelle skader på buskar, tre eller gjerde på grunn av snørydding på offentlig veg.

8

Unnateke pengehefte vert eventuelle hefte (servitutter) som måtte kvile på tomta frå tidlegare overtekne av kjøparen.

9

Kjøparen har plikt til å starte bygging av bustad på tomta innan 2 år etter overdraginga, og gjennomføre byggjearbeida med normal framdrift. Bykle kommune kan gje utsetjing dersom det ligg føre rimeleg grunn. Dersom den nemnde føresetnaden ikkje vert halden kan seljaren overta tomta til sjølvkost, regulert etter konsumprisindeksen fram til overtakingstidspunktet, men med frådrag for kommunale tilskott som er gjeve.

Dersom kjøparen overdreg tomta til andre i denne perioden har kommunen forkjøpsrett på same vilkår som ovanfor med omsyn til pris. Dersom kommunen ikkje nyttar forkjøpsretten gjeld denne kjøpekontrakt tilsvarande for kjøparen, herunder reglane om forkjøpsrett.

10

Etter at det er bygd bustad på eigedomen må den berre nyttast som heilårsbustad. Dette gjeld og leilighet og hybel i bygget. Dersom ikkje dette vilkår er oppfylt kan kommunen krevje overtaking av eigedomen. Vederlaget fastsetjast utifrå marknadstakst på det tidspunktet kommunen krev overtaking av eigedomen. Kommunen kan etter søknad dispensere frå kravet om bruk som heilårsbustad.

11

Kjøparen har plikt til å koste sin del i samband med legging av fast dekke i bustadfeltet. Det same gjeld gateljoskostnader.

12

Alt som gjeld kjøpar i denne kontrakta, skal og gjelde for seinare heil- eller deleigarar av tomta.

13

Vert partane ikkje samde om korleis denne kontrakta er å forstå, og om fastsetjing av vederlag etter pkt 9 og 10 ovanfor, løysast usemja ved voldgift av tre personar som alle vert oppnemnd av sorenskrivaren ved Kristiansand tingrett. Formannen skal vere embedsdomar.

### III

Denne kontrakta er utsteda i 3 eksemplar, eit til kvar av partane samt tinglysingsgjenpart. Kontrakta skal tinglysast på eigedomen og kostnader med dette skal dekast av kjøper.

Bykle. 20.05.2008

..Stellan Eide  
underskrift til kjøper

...Kåre Teisvold  
underskrift til seljar  
BYKLE KOMMUNE  
ØRDFØRAREN  
4754 BYKLE







Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL  
LJOSHEIMVEGEN 1  
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 17-23-0042 (Sunniva Ohr)  
Vår referanse: 3220159/21756083  
Bestilling: C3 2023-06-26 (6) 153

Dato  
26.06.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1053929	200	20.12.2007	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4222 BYKLE	2	698	0	0


Dokumentet følger vedlagt.

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

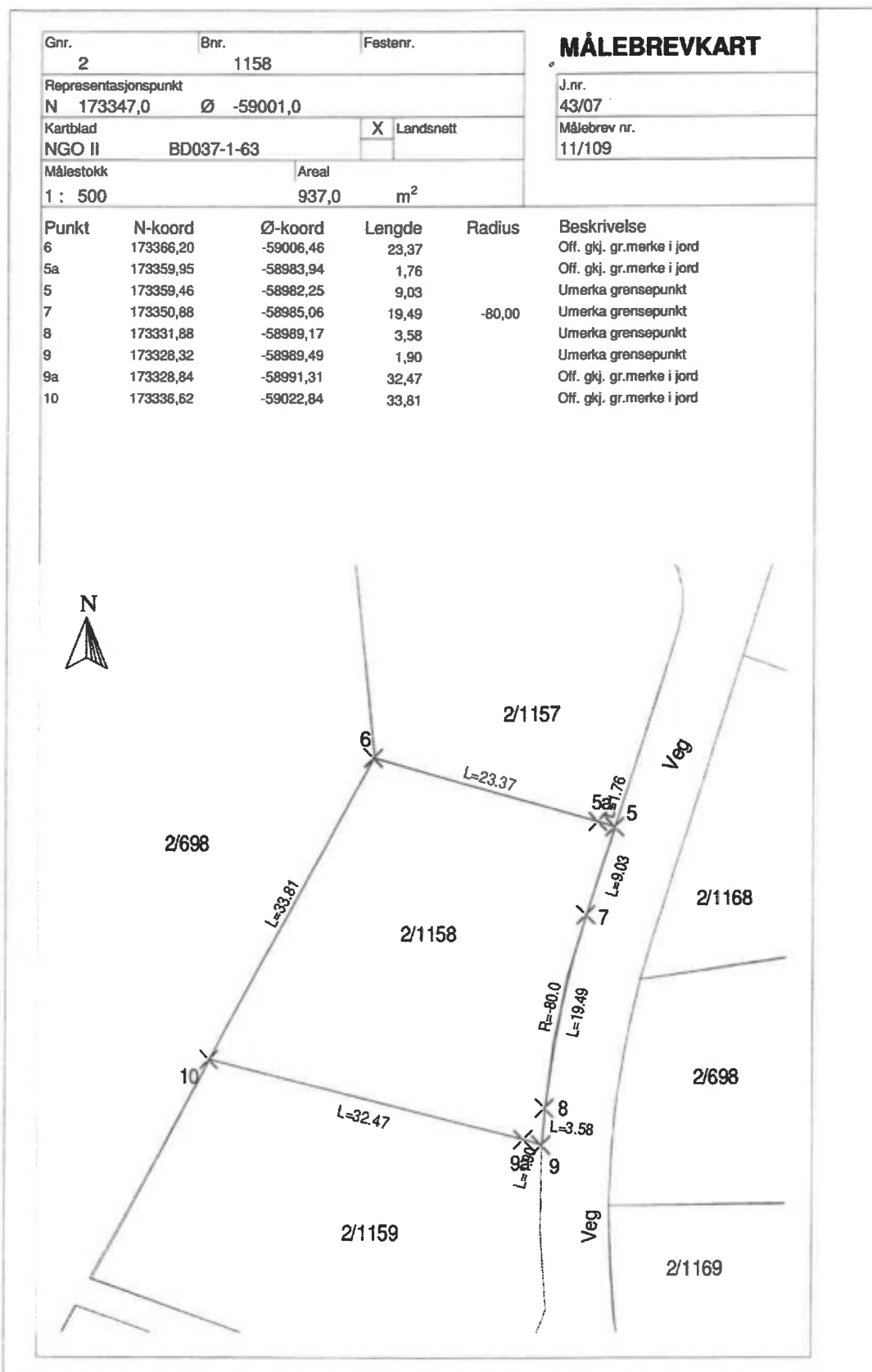
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

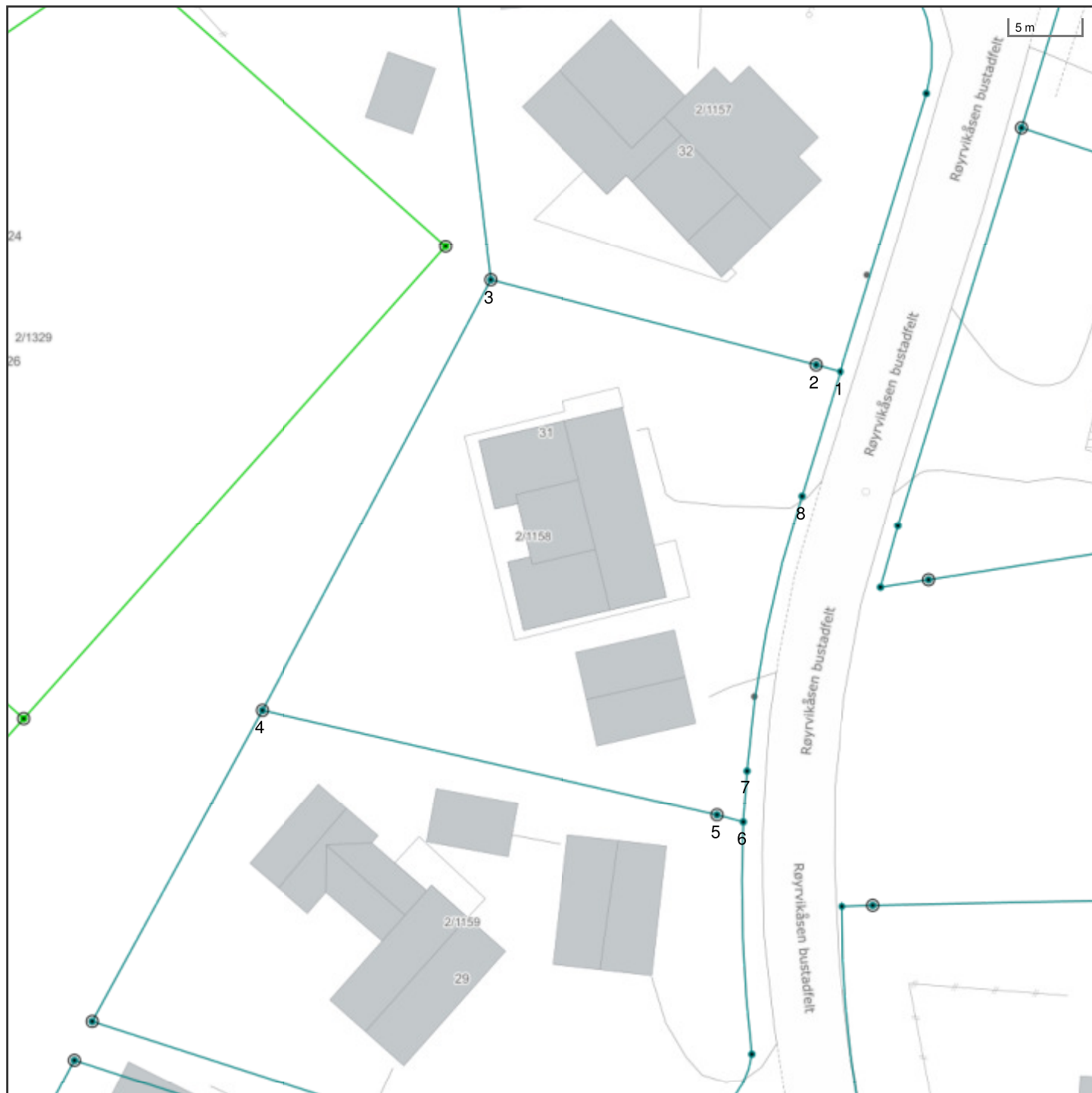


<b>0941 Bykle kommune</b>		<b>MÅLEBREV</b> <input type="checkbox"/> med grensejustering	
Kommune		J.nr. <b>43/07</b>	
0941 Bykle kommune		Målebrev nr. <b>11/109</b>	
0941 Bykle kommune		Evt.mell.forretning, dato, ref.nr.	
<b>Målebrev over</b>			
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eigedom	2	1158	
	Bruksnamn / adresse		
Areal	937,0	m <sup>2</sup>	
<b>Delingslova § 4-2 første leddet</b> "Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering."			
<b>I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning</b>			
Dato for forretninga	29.08.2007		
Rekvirent	Bykle kommune		
Styrar	Vemund Hansen		
Forretning	Kart- og delingsforetning over ein pasell av gnr. 2 bnr. 698.		
<b>Underskrift</b>			
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Hovden	10.10.2007	 Anders Gløstad	 Vemund Hansen
<b>GAB</b>			
Registreringsstempel		<b>Tinglysing (jf. delingslova § 4-2)</b>	
Registreringsstempel			
Registreringsstempel		Doknr: 1053929 Tinglyst: 20.12.2007 STATENS KARTVERK	
<b>Påteikningar (rettingar o.l.)</b>			
Påteikningar (rettingar o.l.)			





# Eiendomskart for eiendom 4222 - 2/1158//



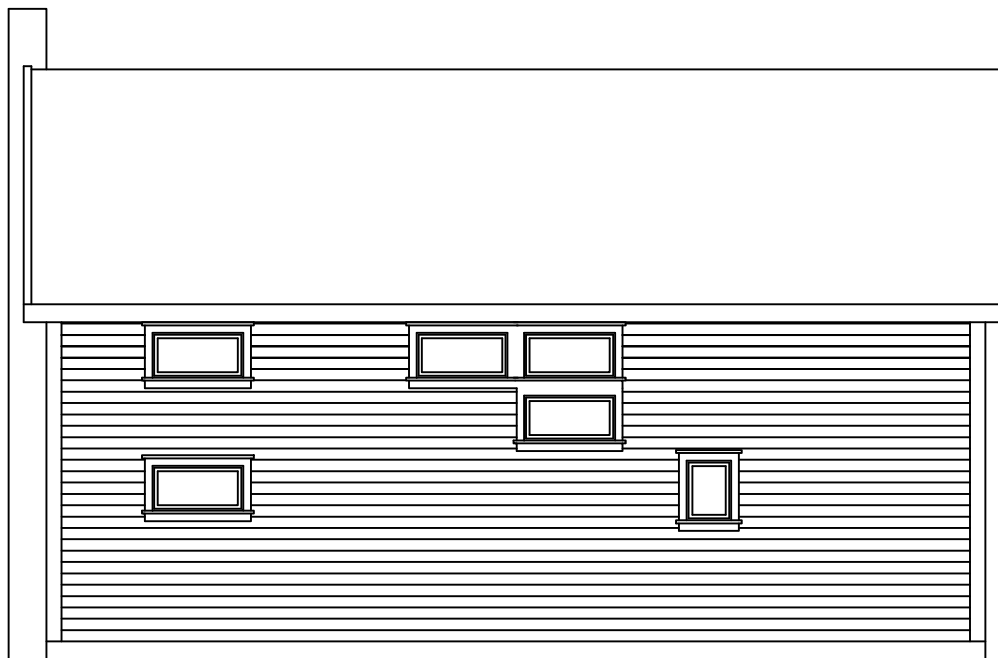
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- 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 punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

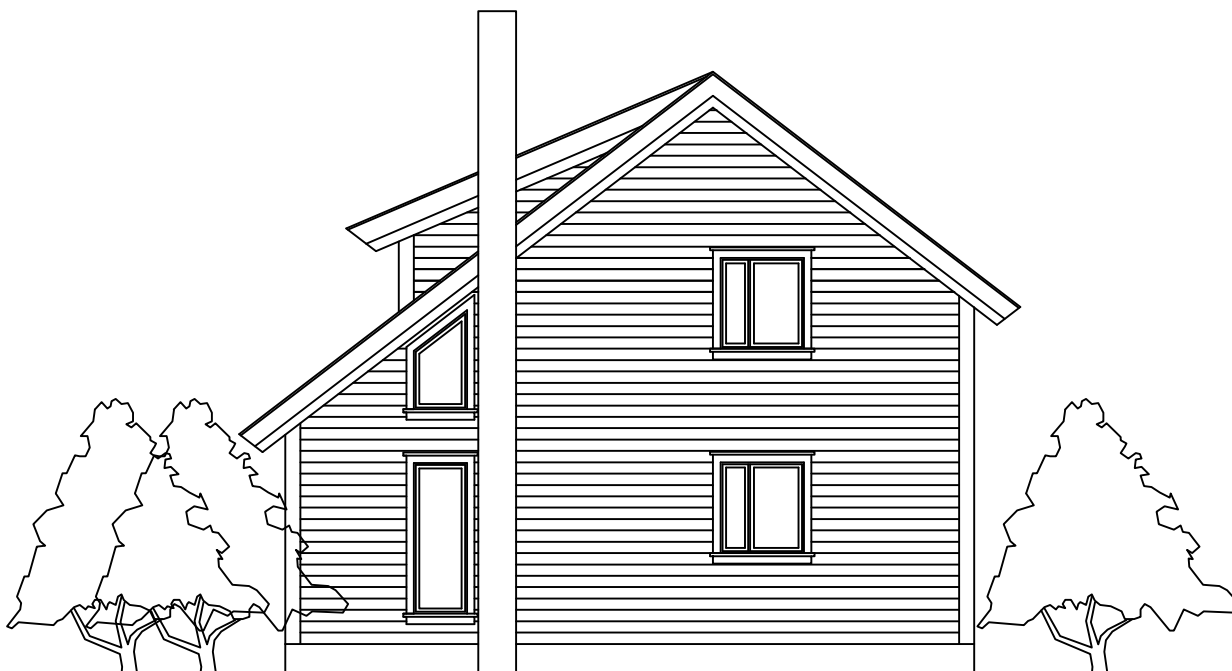
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	936,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6602792,13	<b>Øst</b> 406261

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6602804,4	406279,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,03	
2	6602804,91	406278,16	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,77	
3	6602811,36	406255,71	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,36	
4	6602781,94	406239,06	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,80	
5	6602773,88	406270,51	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,47	
6	6602773,34	406272,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,89	
7	6602776,9	406272,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,58	
8	6602795,85	406276,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	19,48	79,80



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

Tegning ferdigattest

Hellen Mosby Echer			
SAK : Bolig			
TITTEL : Fasade øst og syd			DATO : 06.03.12
			M : 1:100
TEGN. SIGN.:	EGEN KONTR.:	KONTR. AV:	TEGN. NR.:
AL	AL	AL	<b>2090-104</b>
Olav Eigeland AS Luntevikveien 44, 4790 Lillesand, Tlf. 3727 1272			



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

"SOM BYGGET"

Hellen Mosby Echer			
SAK : Bolig			
TITTEL : Fasade vest og nord			DATO: 19.10.10
			M: 1:100
TEGN. SIGN.:	EGEN KONTR.:	KONTR. AV:	TEGN. NR.:
AL	AL	AL	<b>2090-105</b>
Olav Eigeland AS Luntevikveien 44, 4790 Lillesand, Tlf. 3727 1272			



<b>BYKLE KOMMUNE</b> <b>4754 BYKLE</b>	<b>Ferdigattest</b>			
	Saksnr 2010/698		Løpenr 1498/2012	
	Eigedom/byggestad Bustad/Røyrvikåsen			
	Gnr 2	Bnr 1158	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar Olav Eigeland AS Luntevikveien 44 4790 LILLESAND	Tiltakshavar Hellen Mosby Echer Røyrvikåsen 4755 HOVDEN I SETESDAL
--	---

Vedtak/løyve		Søknad datert
	Rammeløyve etter søknad	
	Igongsetjingsl�yve etter søknad	13.05.2011
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/type bygg Nybygg/Bustad		
Vedtak fatta av Plan og utvikling i høve fullmakt	Vedtak dato 03.06.2011	Saksnr 144/11
Dato sluttkontroll 06.03.2012	Kontrollansvarleg Olav Eigeland AS	
Merknader  Ferdigattest er skriva ut på bakgrunn av signert gjennomføringsplan for prosjektering og utf�ring datert 06.03.2012		

Underskrift		
Stad  Bykle	Dato  09.03.2012	Stempel/underskrift  Inger Lise Gr�nsand ass. rådmann  Jens Gunnar Haugen rådgjevar byggesak



# Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 23.06.2023

## Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

<b>Kommunenr.</b>	4222	<b>Gårdsnr.</b>	2	<b>Bruksnr.</b>	1158	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Røyrvikåsen bustadfelt 31, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	6 315,00 kr
Feiing	412,50 kr
Renovasjon	3 171,66 kr
Vann	4 915,68 kr
<b>Sum</b>	<b>14 814,84 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vassgebyr	150 m3	3,91 kr	1/1	0 %	586,88 kr	293,44 kr
Abonnement vann opptil 32 mm	1 stk	3 650,00 kr	1/1	0 %	3 650,00 kr	1 825,01 kr
Kloakkgebyr	150 m3	7,57 kr	1/1	0 %	1 136,25 kr	568,13 kr
Abonnement kloakk opptil 32 mm	1 stk	4 350,00 kr	1/1	0 %	4 350,00 kr	2 175,00 kr
Renov. standard 120l	1 stk	3 805,00 kr	1/1	0 %	3 805,00 kr	1 902,49 kr
Feiing og tilsyn	1 stk	412,50 kr	1/1	0 %	412,50 kr	204,55 kr
				<b>Sum</b>	<b>13 940,63 kr</b>	<b>6 968,62 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Bykle kommune

# Grunnkart

Eiendom: 2/1158  
Adresse: Røyrvikåsen bustadfelt 31  
Dato: 23.06.2023  
Målestokk: 1:500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

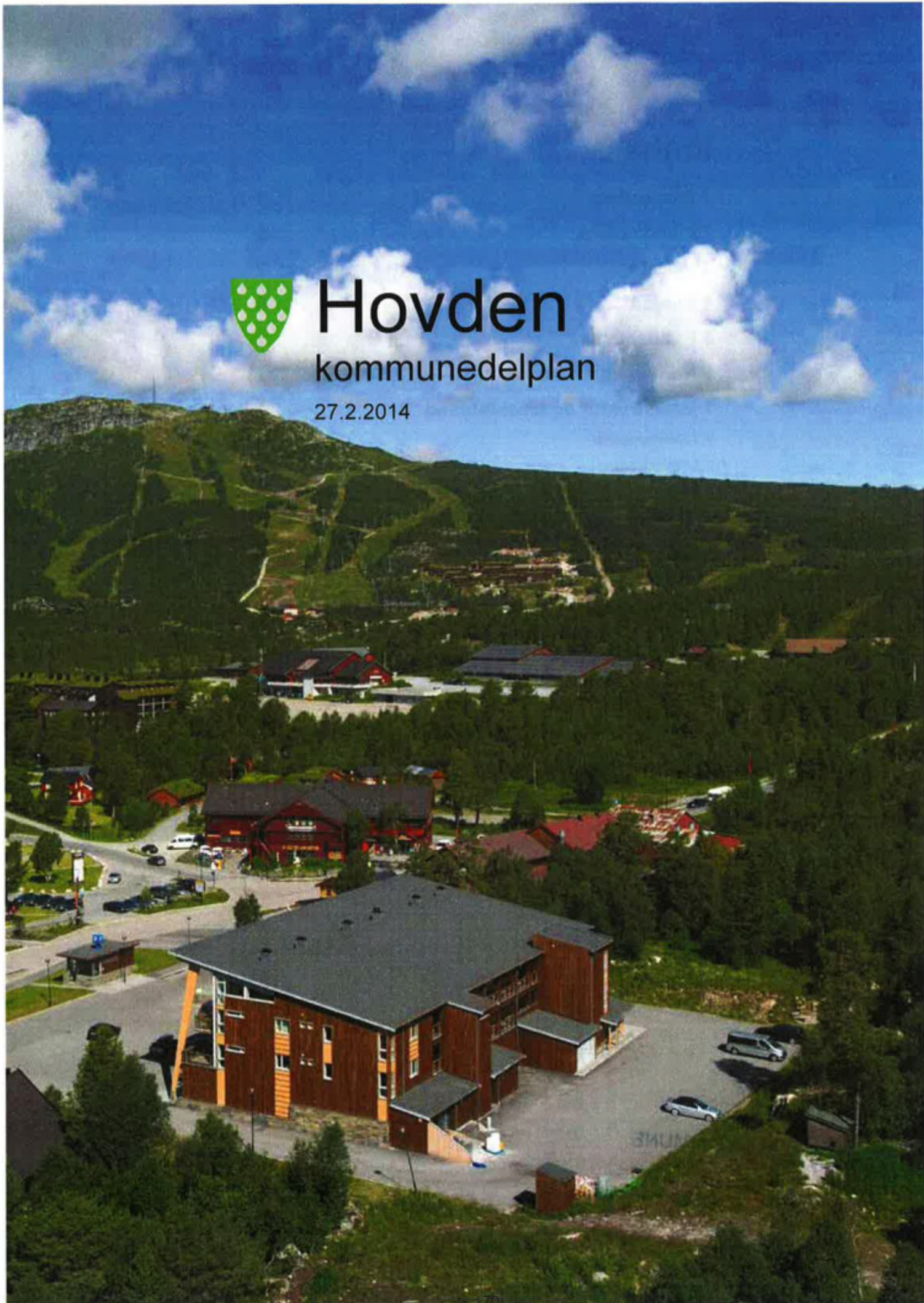




# Hovden

## kommunedelplan

27.2.2014





# Innhald

<b>1 Samandrag</b>	<b>3</b>
<b>2 Planområdet</b>	<b>5</b>
<b>3 Sentrum</b>	<b>7</b>
<b>4 Bustad</b>	<b>9</b>
<b>5 Fritidsbustad</b>	<b>11</b>
<b>6 Næring og aktivitetar</b>	<b>13</b>
<b>7 Infrastruktur og tenestetilbod</b>	<b>19</b>
7.1 Samferdsel	19
7.2 Tenestetilbod	23
7.3 Annan infrastruktur	25
<b>7. Klima, natur og kulturminne</b>	<b>26</b>
7.1 Klima	26
7.2 Kulturminne	27
7.3 Landskap og grønstruktur	31
7.4 Risiko og sårbarheit	32
<b>8 Samla konsekvens av planforslaget</b>	<b>33</b>
<b>9 Føresegn</b>	<b>35</b>
<b>Vedlegg. Konsekvensutgreiing</b>	<b>40</b>
FT4	41
H1	42
KF3	43
Skibru over Otra	44
FT1	45
FT3	46
T2	47
FB1	48
FB2	49
FB7	50
FB10	51
FB11	52
FB12	53
BS1	54
Ny veg over Otra ved Sentrum	55

# 1 Samandrag

I september 2011 vart det starta opp planarbeid med kommunedelplan for Hovdenområde i Bykle kommune. Bakgrunnen var at Bykle kommune ynskja ein gjennomgang av plansituasjonen på Hovden for å kunne ta vare på og vidareutvikle Hovden i eit langsiktig, berekraftig perspektiv. Store delar av planområdet er i dag regulert gjennom reguleringsplanar. Det vart nedsett ei styringsgruppe beståande av kommunestyret, planutval samt representantar frå administrasjonen. Det har i planprosessen så langt vore gjennomført eit folkemøte og fleire styringsgruppemøte.

22.03.12 vart planprogram lagt ut til offentleg ettersyn og vart vedteke av kommunestyret 28.06.2012. Ved fristen for innspel til planarbeid og planprogram var det kome inn 45 innspel frå ulike aktørar av ulik størrelse.

Føremålet med denne planen er å disponere areal og ressursar på Hovden slik at framtidige generasjonar har mulegheit til å leve, bu og drive næring. Hovden skal også vere attraktiv for turisme. Utviklinga skal vere tufta på berekraftig og langsiktig tenking, og ikkje på eit kort økonomisk perspektiv.

Hovden sentrum skal vera den naturlege staden for tenester, handel og aktivitetar. Eit av hovudgrepa i planen er å leggje RV9 utanom sentrum, og skape eit bilfritt torg der det i dag er riksveg for gjennomkjøring til vestlandet.

Planen legg tilrette for trafikktryggingstiltak som kan realiserast gjennom detaljplanlegging.

Det skal vere attraktivt å busette seg på Hovden. Det skal leggjast til rette for ulike tilbod, anten det gjeld byggeklare bustadtomter, fleirbustadhus eller leilegheiter nær sentrumkjerna. Det skal og leggjast vekt på at omgjevnadene gir trafikksikre og gode oppvekstområde for barn og unge. Det er lagt inn 2 nye bustadområde i planen med potensial for tilsaman 50 - 70 nye bustader. Det er og flerie bustadområde i planen som ikkje er utbygd, med ein betydeleg bustadreserve.

Turisme er den viktigaste næringsvegen i planområdet. Ein av hovedmålsetjingane med denne kommunedelplanen er å forsterke og viareutvikle turisme som næring på Hovden.

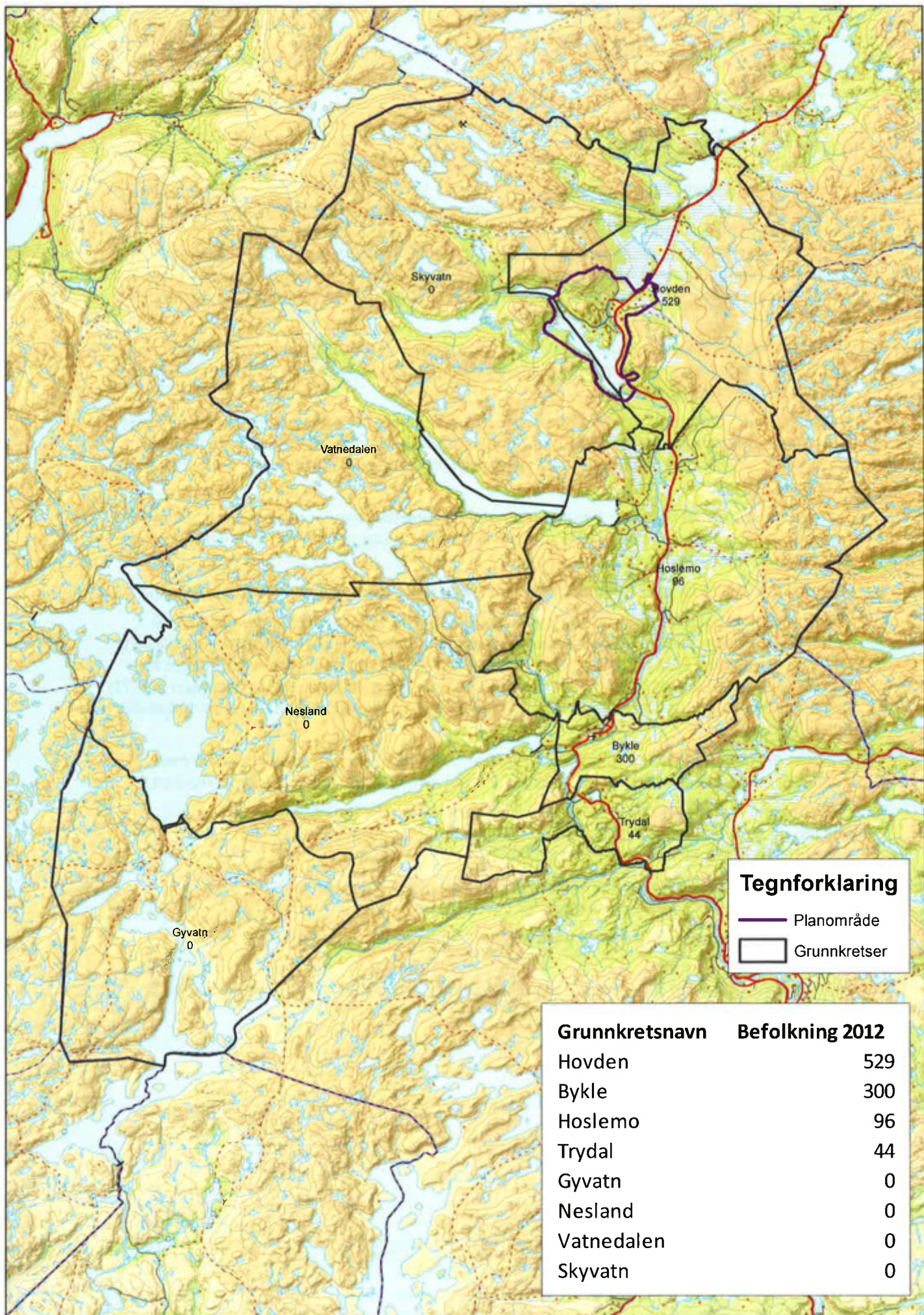
Det er utpekt fire område som eignar seg for fortetting for fritidsbustader. I tillegg er det lagt inn eit stort nytt område for fritidsbustader sør for Hartevasbu, og to små område for fritidsbustader, eit rett vest for Otra og badelandet og eit ved Djuptjønn.

Planen opptettheld noverande grønstruktur og løypenett, som svært viktege landskapselement og rekreasjonsområder.

Det er svært mange kulturminnar i planområdet, og desse er vist med omsynssone i plankartet.

NGI har vært engasjert for å avklare eignaheit av nye byggeområde på arealer som ikkje tidlegare er undersøkt for ras, skred og flaum.







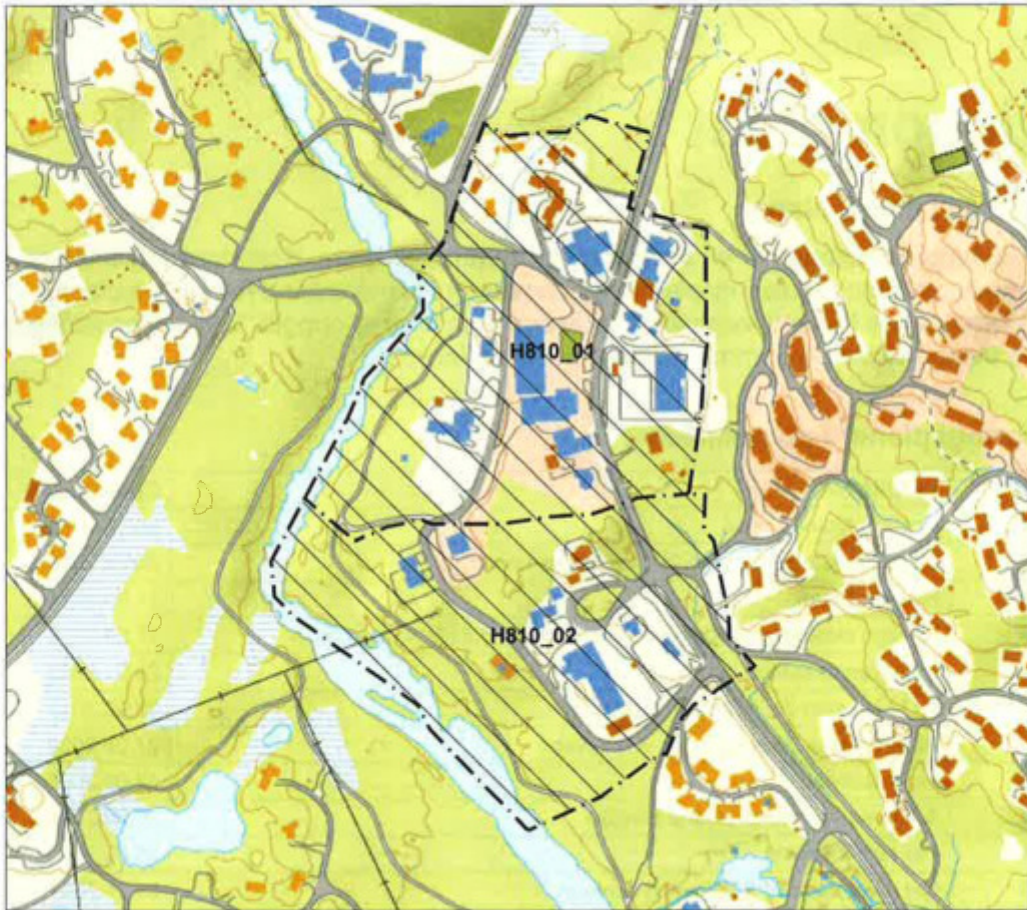
## 2 Planområdet

### Forholdet til andre planer

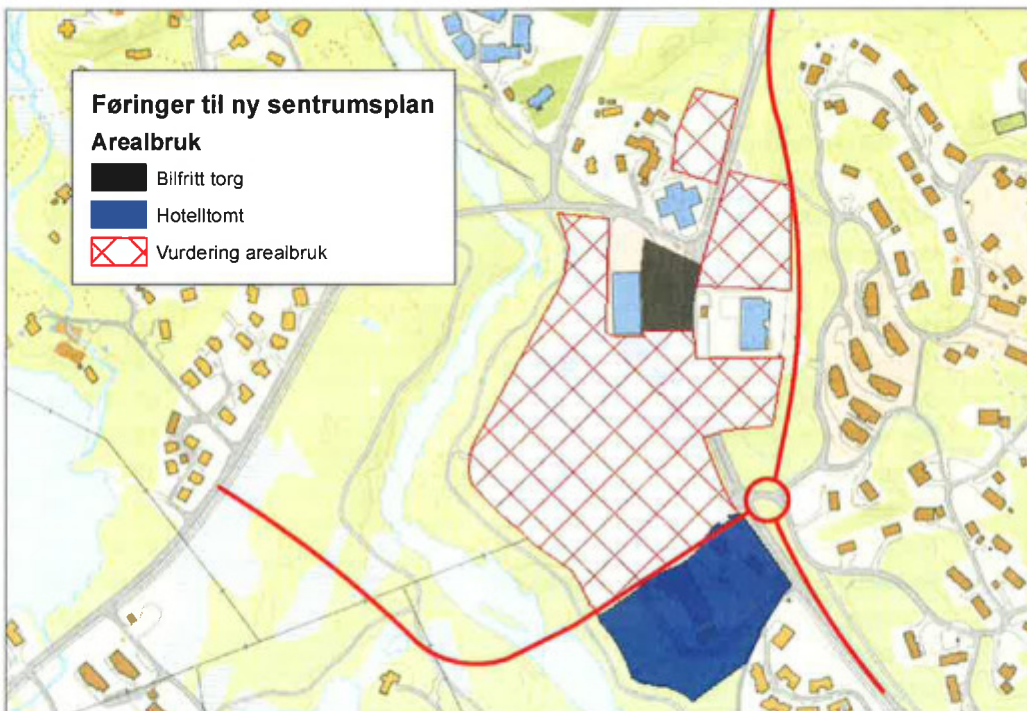
Denne kommunedelplanen er en detaljering av kommuneplanen. Kommunedelplanen gjeld utfyllende til gjeldende reguleringsplaner med føresegn i planområdet. Reguleringsplaner gjelder foran denne kommunedelplanen dersom den ikke er oppgitt. Ved omregulering av vedtatte planer, vil denne kommunedelplanen være førande.

### Reguleringsplaner i planområdet:

PLANID	PLANNAVN	Gjeldende frå
201001	Hovden Alpine Lodge	24.06.2010
200919	FFK5 i reguleringsplanen for Hovden sentrum	24.06.2010
200916	Hovden Blaa5	21.03.2011
200915	Hovden skisenter, utviding av parkeringsareal Z12i Hovden del II	27.05.2010
200912	Dyregrenda sørlige del	25.01.2010
200810	C11 i Hovden del II, 2/185 Rjupestøyl	29.03.2012
200809	Riksvegtrase Badstogdalen - Hartevean	27.08.2009
200719	Hovdestøyle	12.02.2007
200716	A4 og del av friluftsområde Hovden	26.06.2008
200711	Del av Gåttestøyl	25.02.2010
200710	Del av område FFK3 Hovden sentrum	05.11.2007
200705	Hovden Fjellpark	18.12.2008
200704	Djupetjønn hytteområde	21.02.2007
200615	Djupetjønn gnr. 2 og bnr. 444	26.02.2009
200613	Hartevean sør Utvida - Industriområde i sørenden av Hartevean	14.12.2006
200610	Hartevasstrondi Hyttefelt	24.05.2012
200608	A5 T1 Tjørnane	29.03.2007
200607	Røyrvikåsen A3	26.04.2007
200606	Hovden Høyfjellshotell	29.03.2007
200603	LYKKESTADEN	30.03.2006
200602	HOVDEN SENTRUM	14.11.2006
200509	Hovden aust	22.08.2011
200508	Nystøl Vest	01.12.2005
200502	Hovdenuten alpin	19.09.2005
200407	Utviding av Hovden Skisenter AS mot Breive	18.03.2005
200402	Del av C1, C4, C5, Z5 og Z6	02.09.2004
200206	Kvennebekken bustadfelt	19.09.2002
200204	Hovdehytta	19.09.2002
200202	Otrosåsen	19.02.2002
199802	Nystøl	29.01.1998
199705	Helikopter og sjøfly - sørenden av Hartevean	25.06.1998
199702	Gåttestøyl	10.06.1997
199701	Hovden del 2	10.09.1997
199401	AUSTMANNLII BUSTADFELT	27.10.1994
199102	Badstogviki skytesenter	07.11.1991
198902	Stussli Utvida	15.06.1989
197702	Stussli	25.08.1977



Krav om felles plan



Føringer for ny sentrumsplan.



## 3 Sentrum

### 3.1 Situasjonen i dag

Sentrum har utvikla seg rundt Rv9 i det som var - og er - krysset mot Breive. Sentrum i dag har 2 daglegvareforretningar, byggvareforretning, sportsforretning og nokon andre mindre spesialforretningar. I tillegg kjem bank, kontor, ulike turist- og servicebedrifter, serveringstilbod og bensinstasjon. Bygningsmassen er dels organisert som eit større kontor/forretningsbygg, dels bygg med kombinerte formål og ein del mindre, enkelståande bygg. Det er både tradisjonelle bustader, fleirmannsbustader/leiligheiter, og feriebustader i sentrum. Bygningsmassen er langstrekt og ligg med mange udefinerte, ikkje bygde eller opparbeida "rom". Hovden som tettstad ber preg av utvikling rundt eit vegkryss, som så mange andre stadar i Noreg. Sentrumskjernen "torget" med forretningar og spisestadar er den naturlege møtestaden på Hovden i dag.

Rv9 gjennom Hovden sentrum er etablert som miljøgate med 40 km sone. Nær opp til sentrumskjernen ligg Fjellgardane kyrkje, busstasjon, skule, barnehage, idrettsplass, badeland, grendehus med gymsal og Hovden Vidaregåande Skule.

Hoveddelen av bustader på Hovden er lagt i tilknytning til sentrum.

### 3.2 Framtidig utvikling av sentrum

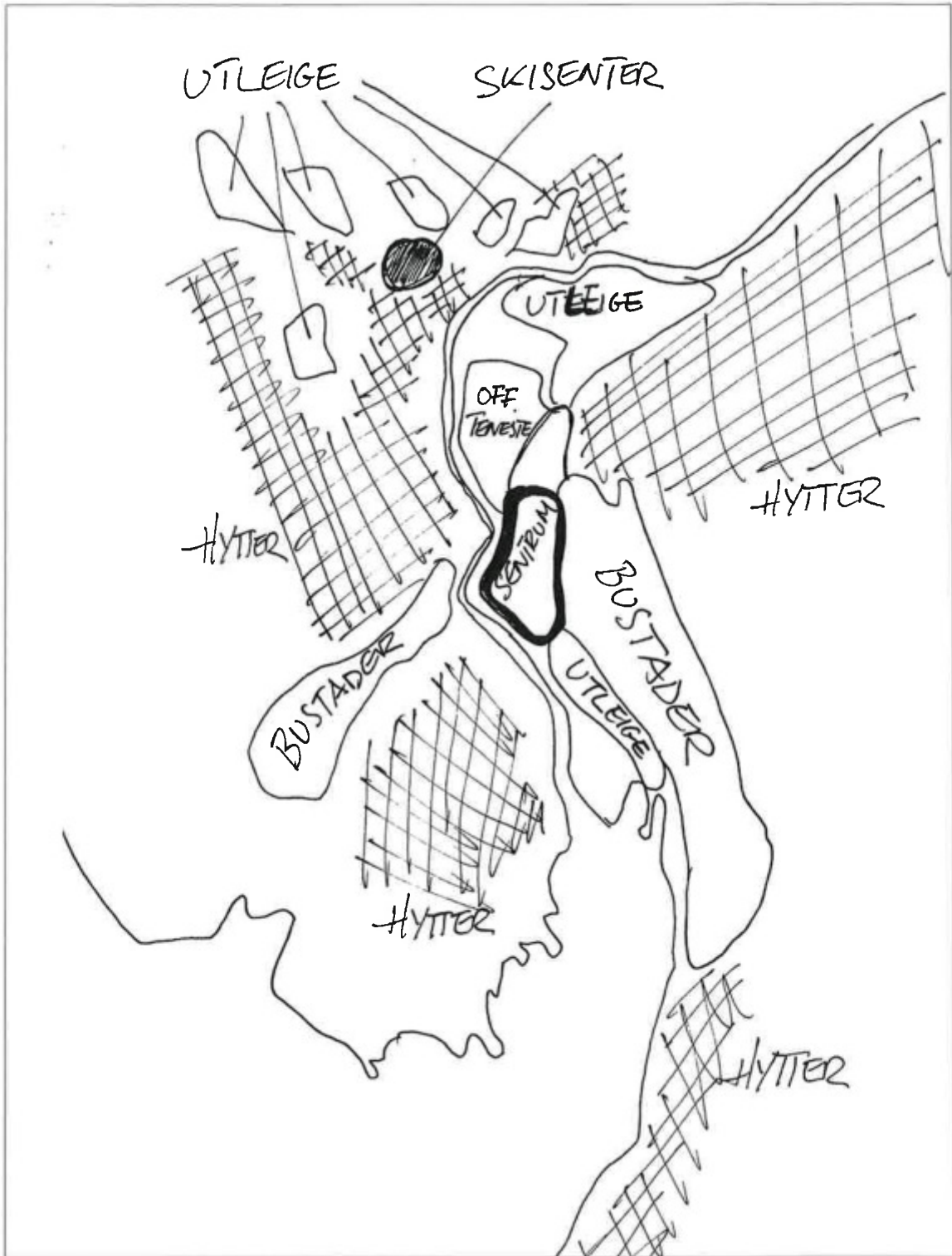
Hovden sentrum skal vera den naturlege staden for tjenester, handel og aktivitetar. Eit av hovudgrepa i planen er å leggje RV9 utanom sentrum, og skape eit bilfritt torg der det i dag er hovedveg. Ny veg over Otra er og ein framtidig moglegheit for å sikre trafikksituasjonen til og rundt sentrum. Desse grepa vil leggje grunnlaget for ein ny bruk av sentrumsområdet, både for turistar og fastbuande.

Det tek lang tid å skape eit sentrum som planen her legg opp til. Det er derfor særst viktig med ein ny og god planprosess for sentrum, og at den nye sentrumsplanen håndhevast på ein forutsigbar måte. I sentrum er det ønskjeleg å samle mange funksjonar som bustader, utleieleiligheiter, handel, kontor, hotell og rekreasjon. Dette er heilt klart mogeleg for Hovden, dersom sentrum planleggast samla. Kommunen vil starte ein planprosess for Hovden sentrum hausten 2013.

Føringar for ny sentrumsplan:

- Sentrum skal planleggast samla.
- Det skal anleggast et bilfritt torg (møteplass, rekreasjon, arrangementer osv.)
- Det skal vere høy utnyttelse av areala, minst tre etasjar.
- Det skal reserverast eit stort område til hotell.
- Parkering skal i hovedsak under bakken.

Kravet om felles planlegging av sentrum vises i plankartet som hensynssonar (se ill. til venstre). Sentrum er delt opp i to område. Områda kan planleggast samla, eller kvar for seg. Bykle kommune vil sjølv gjennomføre ein ny områderegulering for Hovden sentrum.



Prinsippskisse plangrep.

## 4 Bustad

Det skal vere attraktivt å busette seg på Hovden. Det skal leggjast til rette for ulike tilbod, anten det gjeld byggeklare bustadtomter, fleirbustadhus eller leilegheiter i sentrum. Nye bustader skal i hovudsak vere universelt utforma. Det skal leggjast vekt på at omgjevnadene gir trafikk sikre og gode oppvekstområde for barn.

Bykle kommune vidarefører praksisen med at bustadfelt skal være kommunale jfr. Kommuneplan for Bykle 2010-2022.

### 4.1 Bustadbehov

På Hovden bur det i dag omlag 480 personar, omtrent halvdelen av befolkningen i Bykle kommune. Ein fremskriving av befolkningen for Bykle kommune<sup>1</sup> synar at det vil vera omlag 1450 personar busatt i Bykle kommune i 2040. Det gir ein gjennomsnittleg befolkningsauke på 19 personar pr. år. Det er naturleg å tru at dei fleste av desse personane velger å busette seg på Hovden, og at det er et behov på ein bueining for kvar annan person. Det vil då i gjennomsnitt vere eit behov for 7 - 10 nye bueiningar på Hovden kvart år.

Størsteparten av bustadene på Hovden ligg samla aust for Rv 9 ved sentrum, Stussli og Austmannlii. Vest for sentrum er det etablert eit mindre felt, Kvennebekken, samt eit nyare felt, Røyrvikåsen. I tillegg er det noko spreidd busetting og mindre område. Til saman er det i desse områda omlag 60 bustadtomter.

I overordna planar er det allereie avsatt areal til framtidig bustadbygging, med ein betydeleg bustadreserve. Desse areala er Austmannlii 2 (80 - 100 bustader), B1(30 - 40 bustader) og A10 (40 - 50 bustader). I tillegg er det ønskjeleg med fleire bustader i sentrum. Dette må hensyntakast i ny sentrumsplan.

Sjølv om det tilsynelatande er ein god bustadreserve på Hovden, ønskjer kommunen å leggje til rette for to nye bustadområde. Dette grunnjevast med at attraktive bustader er ein av hovudtiltaka bor å oppretthalde og auke busettingen på Hovden. Dersom Hovden lukkast som heilårs turistdestinasjon, vil befolkningen øuke mykje fortare enn prognosane frå SSB. Det er derfor viktig å ha ein god bustadreserve, noe planen tek høgde for.

### 4.2 Nye bustadsområde.

#### B2 (Hegni Brygge)

Det er avsatt et areal på omlag 30 daa. i Hartevann som kan takast i bruk som bustadsområde til omlag 25 - 30 bustader. Arealet skal opparbeidast ved å fylle steinmasser ut i Hartevann. Reguleringsprosessen må avklare ein rekke forhold, bl.a. vannstad, flaum, veg, friluftslig og landskapsvirkning. I tillegg går der både vann og straumkablur i Hartevann forbi området.

<sup>1</sup> SSB sin befolkningsframskriving (MMMM) til 2040, av juni 2012.







## 5 Fritidsbustad

Det er ønskeleg å tilretteleggje for nye fritidsbustadar på Hovden, men utan å komme i konflikt med bustad- og næringsinteresse. Det skal leggjast vekt på at nye fritidsbustader i storleik og utforming skal vere eit supplement til dei som er der i dag. Det skal ikkje leggjast til rette for nye, private fritidsbustader i sentrumskjernen inn mot torget.

### 5.1 Situasjonen i dag

Hovden sin vekst og arealbruk har dei siste 40 åra vore dominert av utbygging av fritidsbustader. I starten var bygginga bare einskilde hytter på store tomter. I den seinare tid har den største utbygginga vore som fritidsbustader i leiligheiter i næringsområda, og delvis med krav knytta til utleige. Dei største reine fritidsbustadområdene er Hovden Aust, Otrosåsen, Djuptjønn, Fjellparken og Dyregrenda. Det er i dag om lag 2500 hytter og fritidsleiligheiter i Bykle kommune. Om lag 80 % av desse ligg innafør planområdet.

Dei største områda med fritidsbustad i kombinasjon med næring er Nystøyl, deler av Hovdenut Alpin, Hovdeseter, areal ved Hovden Høyfjellshotell, Hovdehytta og del av areala ved Hovdestøylen. I sentrum er det dei seinare åra bygd fleire leiligheitsbygg delvis i kombinasjon med næring og fritidsbustad.

Krava til fritidsbustader har auka, og dette har medført større bueningar med fleire sengeplassar og bilveg heilt fram og innomhusparkering. Fritidsbustader har fått same standard som ein bustad når det gjeld areal og komfort. Ved revisjon av reguleringsplanen for Hovden Aust blei det tatt høgde for oppgradering av standarden og lagt inn eit vesentleg fortettingspotensiale. Det føreligg også nyare reguleringsplaner for Djuptjønn, Dyregrenda og Gåttstøyl.

### 5.2 Fortetting

Området vest for Otra, begrensa av skisenteret i nord og Breivevegen i syd, er der eit potensial for fortetting. Desse områda er FB3 - FB6. Det kan og være moglegheiter for fortetting i andre område. Fortetting skal skje gjennom reguleringsplan, fortrinnsvis over et naturleg avgrensa planområde. Denne reguleringsplanen skal vise korleis fortettinga over tid kan gjennomførast mht. plassering av nye einingar, utvekling av eksisterande einingar, transformasjon og antall einingar i kvart bygg.

### 5.3 Nye område for fritidsbustad

I planen er det lagt inn to små og eit stort område som nye fritidsbustadsområde. I tillegg er eigedommen til Hovden Høyfjellshotell omdisponert til frå hotell til fritidsbustad.

#### FB1

Arealet ligg ved Djuptjønn og er på 2 daa. Omfang av utbygginga avklarast gjennom reguleringsplan.

#### FB2

Arealet ligg ved Lykkestaden og er på 10 daa. Omfang av utbygginga avklarast gjennom reguleringsplan.

#### FB7

Området ligg ved Rv9 sør for Hartevassbu. Avsatt areal er stort, 190 daa, men berre delar av området vil kunne byggast ut grunna topografi og rasfare. Det vil likevel vere moglig

Foto til venstre: Anders Martinsen fotografer



å innpasse eit betydeleg antall fritidsbustader. Omfang og bygningstype må avklarast i reguleringsprosessen, og det bør tilstrebast høg utnytting av arealet.

### **FB8**

Hovden Høgfjellshotell omdisponerast frå hotell til fritidsbustad. Eigedommen skal byggast ut med høg utnytting. Det er ein forutsetnad at eigedommen regulerast saman med Hovdestøylen. Dette for å sikre at samla antall hotellsenger på Hovden ikkje reduserast. Kravet om felles regulering med Hovdestøylen (H4) er vist med omsynssone (H810\_03).

Det er vidare eit krav at minst 50% av frididsbustadeiningane skal tilretteleggast for utleige. Desse einingane har ein utleigerett, og må utformast slik at dei vert attraktive for utleige og plasserast slik at dei ikkje kommer i konflikt med dei einingane som ikkje er tilrettelagt for utleige.

### **FB9**

Område FB9 omdisponerast frå bustadsområde til fritidsbustadområde. Grunngevinga for dette er at det er fritidsbustader i området i dag (bl.a. Hartevasbu), og at bustader på Hovden skal plasserast nærare sentrum. Ein omdisponering av området er difør i samsvar med arealstrategien for Hovden.

Ved utbygging av FB9 må det utførast tiltak mot ras / skred før utbygging av arealet.

### **FB10, FB 11 og FB 12.**

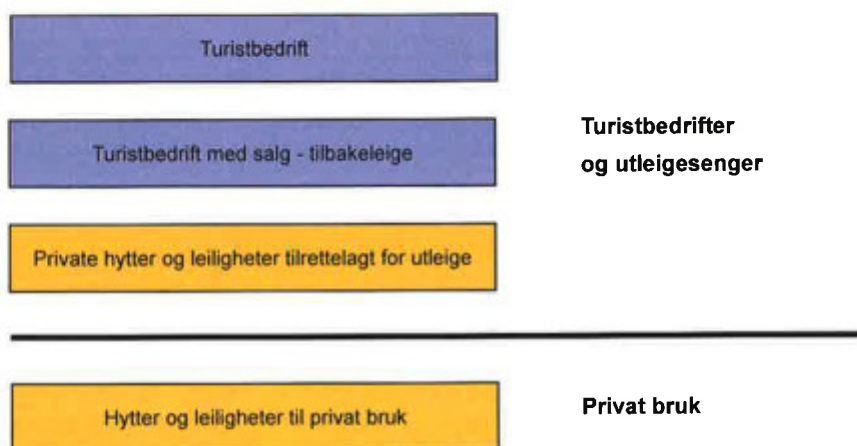
Områda ligg i tilknytting til eksisterande fritidsbustader, og er ei utviding / fortetting av eksisterande fritidsbustadområde. Dette er i samsvar med arealstrategien for Hovden. Områda er vurdert til å ikkje vere utsatt for ras / skredfare av geolog.

## 6 Næring og aktivitetar

Turisme er den viktigaste næringsvegen på Hovden. Ein av hovedmålsetjingane med denne kommunedelplanen er å forsterke og vidareutvikle turisme som næring på Hovden.

I reguleringsplan for Hovden del 2 frå 1997, vart det satt av store areal til næring (hotell og turistformål). I ettertid har mykje av dette arealet blitt omdisponert til fritidsbustader. Dette gjer at det i dag er få område der det er attraktive fritidsbustader til utleige, slik intensjonen i Hovden del 2 var. Samstundes har krava til kvalitet på utleigeeiningane frå turistar auka, slik at Hovden i dag har eit underskot på tilfredsstillande utleigeeiningar. Sjølv om ei opptelling av antall varme senger<sup>1</sup> på Hovden viser om lag 2000 (fordelt på hotell, hytter, leilegheiter og anna overnatting), er det berre ein liten del av desse som er attraktive for utleige. Kommunen vil med denne planen leggje tilrette for fleire område der det kan oppførast utleigeeiningar.

Grepet som gjerast i arealplanen er å ha eit tydelig skille på fritidsbustader og utleigeeiningar. Det innførast eit nytt begrep for fritidsbustader; Fritidsbustader tilrettelagd for utleige<sup>2</sup>.



Alle areal er gjennomgått, og plankartet viser hvilke område som utelukkende er fritidsbustader, fritids og turistformål, hotell, og hvilke areal som er kombinert fritids- og turistformål og fritidsbustad. I dei kombinerte areala kan inntil 50% av BRA vere fritidsbustad tilrettelagd for utleige, medan minst 50% skal vere utleigeeiningar, der utleigeeiningane er næringsseigedom (se også føresegner). Hensikten er altså å auke antall utleigeeiningar med god kvalitet.

### 6.1 Handel, kontor og produksjon.

Handel skal primært foregå i sentrumskjernen (torgområdet). Arealer for salg og næringsvirksomhet som krev utelagring og lite behov for profilering skal leggast til næringsområdet i sørenden av Hartevann.

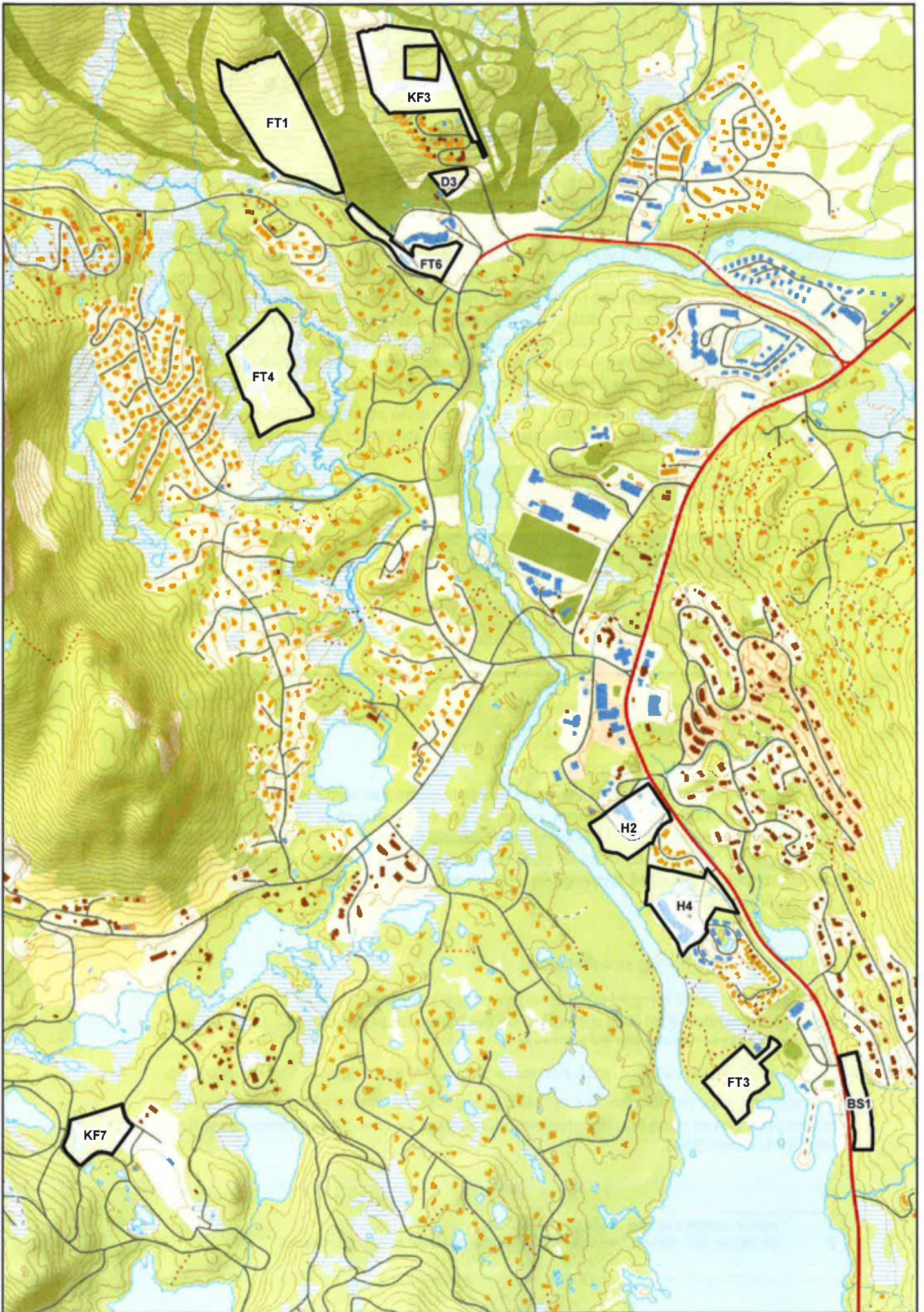
Kontor skal plasseres i og i nærheten av sentrum. Det same gjeld privat tenesteyting.

Virksomheiter for produksjon (ev. industri) leggast til næringsområdet i sørenden av Hartevann. Det er også i kommuneplanen tilrettelagt for noe næringsareal langs Breiveveien vest for Hovden Gård.

1 varme senger = senger til utleige

2 jfr. Asplan Viak rapport "Arealpolitikk for "varme og kalde" senger på reisemål"







## 6.2 Fritids og turistformål

Denne planen legg ut tre nye område til fritids og turistformål. På FT1, FT2 og FT5 skal det drivast utleigevirksomhet. Dersom det ikkje er markedsgrunnlag for utbygging av areala i dag, vil det kanskje vere det om 20 år. Område FT3 og FT4 skal nyttast som campingplass.

Nye område lagt ut til Fritids- og turistformål er og omtala i ei eigen konsekvensutgreiing vedlagt denne planen

### FT1

FT1 er eit nytt utbyggingsområde som nyttar areal i umiddelbar nærhet til skianlegget til utbygging. I dette området skal det kun byggast utleigeeiningar.

### FT3

Området ligg ved Hegni, og skal nyttast til aktivitets- og opplevingsområde / naturbasert næring / turisme og liknande.

### FT4

Arealet er på omlag 28 daa., og ligg mellom Fjellparken og Gåttstøyl. Området ligg inntil den overordna grønnstrukturen for Hovden, med ei populær skiløype vest for området. Dette må ivaretakast ved regulering. I tillegg skal flaumsituasjonen i området utgreiast. Området er i dag ubebygd. Arealet skal nyttast til campingplass, der det er tillatt å ha campingvogn og tilhørende utstyr ståande over lengre tid.

### FT6

Området er omdisponert dels frå forretning og dels frå fritidsbustad til kombinert fritids- og turistformål og fritidsbustad. Dette for å tilrettelegge for utleigeeiningar i tilknytning til Skisenteret. Arealet er på 5 daa, og skal ha høg utnytting.

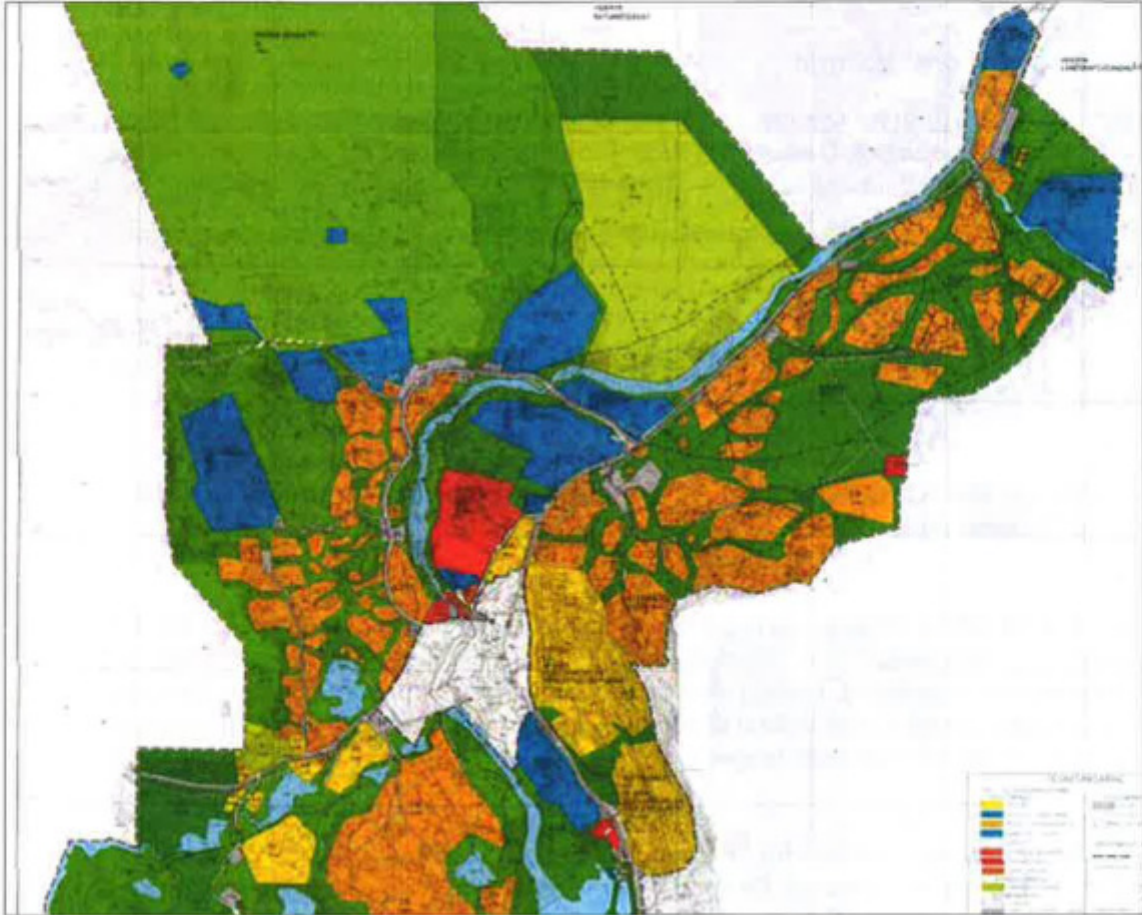
Arealet skal regulerast saman med to områder i Hovdenut Alpin (jfr. omsynssone H810\_04).

## 6.3. Næring - Bensinstasjon

### BS1

Arealet der dagens bensinstasjon er lokalisert ligg i senterområde. Det er ønskeleg at dette arealet vert transformert til sentrumsfunksjonar med høg utnytting. Ny plassering av bensinstasjon er lagt lenger sør, rett øst for Hegni og Rv 9.

Kart til venstre: Nye og omdisponerte næringsområder.



Reguleringsplankart, hovden del 2 frå 1997



Arealer omdisponert frå næring (hotell og turistformål) til fritidsbustader.



## **6.4 Næring - Hotell**

### **H1**

Arealet er ei liten utviding (3 daa.) av eksisterande næringsareal. Arealet er tenkt bebygd med utleiehytter i samband med virksomheiten på skytebanen. Arealet kan ikkje fradelast eller seksjonerast.

### **H2**

Arealet ligg i sentrumssona, og vil inngå i ny sentrumsplan. Område H2 reserverast for eit fremtidig hotell.

### **H4**

Arealet ved Hovdestøylen avsettes som hotell, og skal brukast til hotellvirksomhet. Området skal sees i samanheng med arealet til Hovden Høgfjellshotell, og det settes krav om felles regulering med FB8. Dette er vist med omsynssone H810\_03 på plankartet.

## **6.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

### **KF3**

Nord for Hovden Apline Lodge er det avsatt et areal på omlag 28 daa til kombinert Fritids- og turistformål og Fritidsbustader. Adkomsten til området er gjennom Hovden Alpine Lodge. KF3 skal bygges ut med høg utnytting. Ved regulering av området kan det vurderast om og kor mykje av arealet HB1 som kan inngå som utbyggingsområde i KF3.

### **KF7**

Kommunen ønskjer å legge tilrette for ein deltakarlandsby ved Skianlegget. Arealet er på 12 daa. og er lokalisert ved skistadion. Arealet er omdisponert frå idrettsanlegg.



Eksempel på nytt kjøremønster i og rundt sentrum.



Utsnitt fra kommunedelplanen ved Hotellkrysset



Ny rundkjøring ved Austmannlii 2 og FB9

# 7 Infrastruktur og tenestetilbod

## 7.1 Samferdsel

Det er laga ei eiga utgreiing om trafikktilhøva i og rundt Hovden sentrum. Utgreiinga vurderer tre ulike konsept for korleis trafikkavviklinga og trafikktryggleiken rundt Hovden sentrum kan betrast. Dei tre konseptane er miljøgate, veg i dagen (omkjøringsveg) og tunnel. Dei to siste er i prinsippet like fordi dei inneber ein ny veg som går utenom sentrum. Konseptet om miljøgate omhandlar kun trafikktryggingstiltak langs eksisterande vegtrase.

Denne planen har innarbeida alternativet veg i dagen som foreslått løysning. Tunnelalternativet er trafikkfaglig sett det beste, men det har svært høg anleggskostnad og vil difor ikkje vera muleg å gjennomføre i praksis.

### 7.1.1 Nye vegforbindelsar og vegkryss

Riksveg 9 (Rv9) er hovedvegen og gjennomfartsåra i planområdet, og bind saman Setesdalen med Vestlandet. Øvrige hovedferdselsårar i planområdet er vegane frå Hovden sentrum til alpinanlegget, frå Hovden sentrum til Breive og Fv 343 frå Rv9 ved Høyfjellshotellet og til skisenteret.

Det er behov for utbetring av Rv9 til framtidig stamveg sør for Hegni mot sørenden av Hartevann. Dette visast på plankartet som framtidig hovedveg med tilhøyrande gang og sykkelveg.

I planen foreslås to nye vegforbindelsar. Hovedhensikten med dette grepet er å frigjera sentrumsområdet for biltrafikk. Det vil då vere mogleg å få til eit heilt anna aktivitets- og funksjonsnivå for Hovden sentrum. I tillegg vil trafikktryggleiken aukast vesentleg.

### Veg utanom sentrum

Det er allereie no regulert ein vegforbindelse utanom sentrum. Denne forbindelsen oppretthaldast, samtidig som dagens veg fra sør inn mot sentrum stengast for gjennomkjøring. Det vert halde ope ein forbindelse frå sør inn til eksisterande parkeringshus ved Kiwi - bygget (Hovden Vy). Det forutsettast og at det er mogleg å parkera i dagen i sørenden av sentrum.

Frå nord vil det vere mogleg å ta av frå ny omkjøringsveg, og fortsette mot sentrum på einvegskjørt veg. Det vil då vere tvungen sving mot høgre ved sentrum forbi Fjellgardstun.

### Ny vegtrase over Otra

På sikt leggst det opp til ein ny vegforbindelse over Otra. Denne går frå rundkjøringa sør for sentrum, og vestover over Otra, for så å møte Breivevegen. Detaljane for denne vegtraseen vil måtte komme fram gjennom reguleringsplan.

### Nye vegkryss / rundkjøringar på Rv9

Det foreslås tre nye rundkjøringar på Rv9. Den sørlegaste er tilkomst til bustadfeltet Austmannlii 2 og samtidig til eit nytt bustadområde i Hartevatn (B2). Denne rundkjøringa vert og ny tilkomst til Hartevassbu og hyttene rundt Hartevassbu.

Som konsekvens av ny omkjøringsveg forbi sentrum og ny veg over Otra, koblast desse nye vegane saman i ei rundkjøring rett sør for sentrum.





Planfri kryssing av Rv9



Nye gang og sykkelvegar



Hotellkrysset skal og erstattast av ei rundkøyning. For dette krysset er det eit reguleringsplanforslag som det foreløpig er usemje om mellom kommunen og Statens vegvesen. Reguleringsplanen er ikkje vedteken.

### **7.1.2 Trafikktryggleik**

Det skal utarbeidast ein eigen trafikktryggleiksplan der skuleveggar skal vektleggast særskilt. Det er likevel lagt stor vekt på trafikktryggleik i planforslaget. Det er foreslått sanering av avkjørsler frå RV9, fleire planfrie kryssingar av RV9 og nye gang- og sykkelveggar. I tillegg gjer dei tre rundkøyningane omtala over at farta på RV9 vert senka.

#### **Planfri kryssing av Rv9**

For å få ein best mogleg nytte av undergangen lengst sør (1), så bør denne førast fra austsida under Rv9 og til vestsida i sjølve kryssområdet. Rundkøyninga har så stor radius at ein kan la gang- og sykkelvegen ligge ope på eit kort stykke gjennom sentraløya, og difor oppnå at ein får to korte undergangar i staden for ein svært lang. Gang- og sykkelvegen vil med ein slik linjeføring kome opp att på bakken mot sentrum slik at den ikkje treng å krysse nokon vegar før ein kjem inn i handelsområdet.

Det er ein moglegheit å leggje ei kryssing for gåande og syklistar i bru frå Stussli-feltet og direkte ned mot nordenden av sentrum (2). Gang- og sykkelvegen vil då kome ut rett ved den gamle bussgarasjen. Vegen vil då få ei stigning som ligg innfor krava til universell utforming (maks. 5 %).

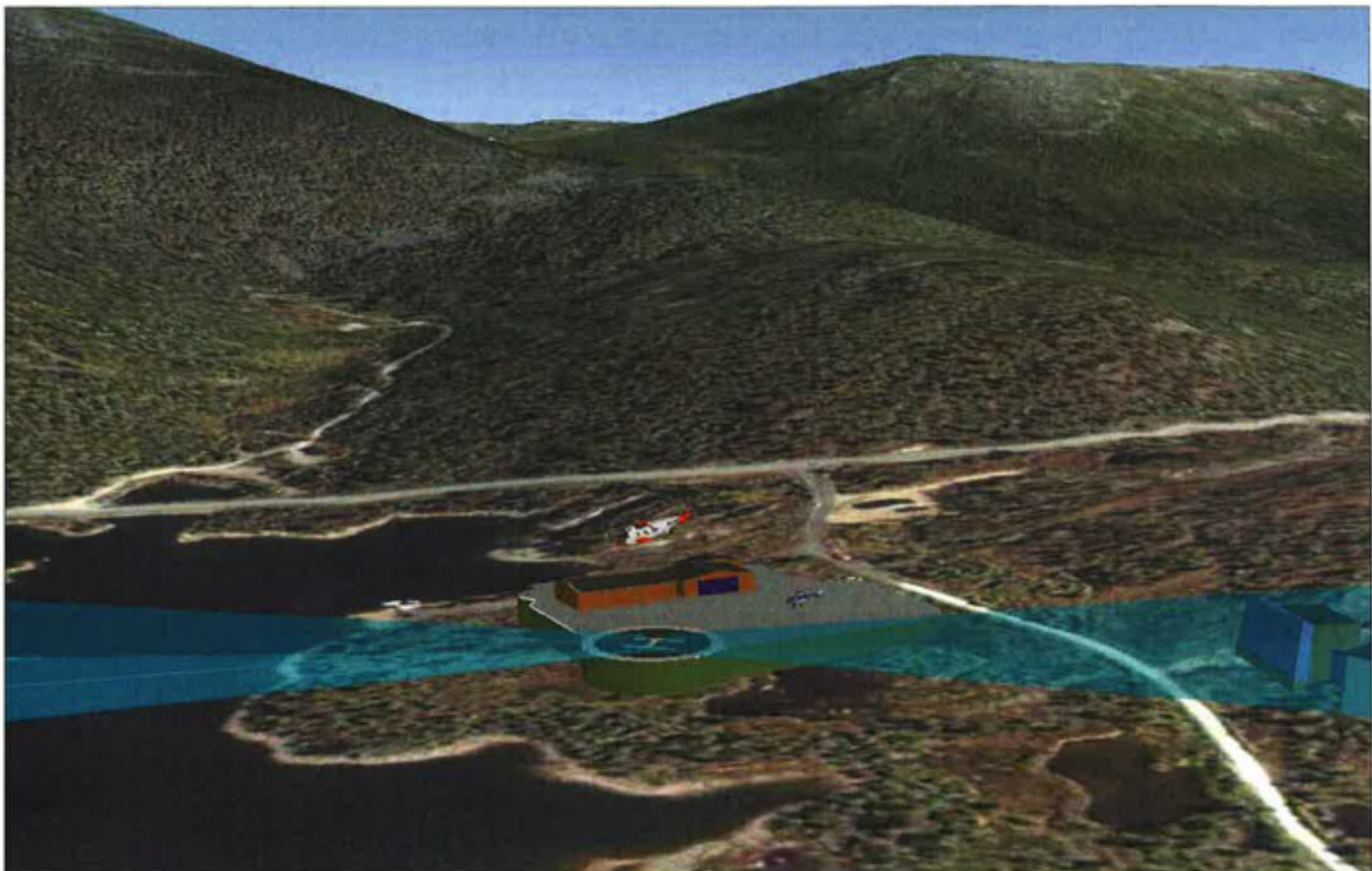
Planen legg og opp til ei planfri kryssing oppe i bakken nord for sentrum over høgdedraget mellom Kolmila 3 og grøntdraget vest for Rv9 i retning mot grendehuset (3). Det er ikkje tatt stilling til om denne kryssinga skal vera i form av ei bru eller ein undergang.

#### **Gang og sykkelveggar**

Det er gang- og sykkelveg frå Hegni og fram til avkjørselen til tidlegare Hovden Appartementshotell. Denne vegen er berre broten av ein liten strekning i sentrum. Frå avkjørsla til tidlegare Hovden appartementshotell til Hovden fjellstoge er det planlagt og godkjend gang- og sykkelveg langs dagparkeringsplassen.

I sør er det i kommunedelplanen tatt med gang- og sykkelveg frå Austmannlii til Hartevassbu på begge sider. Denne er planlagt vidareført sørover langs Hartevann som del av ein framtidig stamvegplan.

Det øvrige kommunale og fylkesvegnettet på Hovden er i dag utbygd med gang- og sykkelvegar, og har gode trafikklysingar. Planen legg opp til at det etablerast gang- og sykkelveg frå Breivevegen og ut til langrennsanlegget. Dette for å ivareta framtidig trafikk til friluftsområdene samt at boligfeltet Røyrvikåsen vert knytta til gang og sykkelvegnettet.



Illustrasjon av utvida helikopterbase i sørenden av Harte vann. Kilde: Google Earth og Cowi



Illustrasjon av landingsområde for sjøfly. Kilde: Google Earth og Cowi

### **7.1.3. Helikopterbase**

Det er viktig for Hovden å ha ein helikopterbase i nærleiken. Dette gjer at til dømes Luftambulansen kan ha base på Hovden. Beredskapssituasjonen betrast særskild for Hovden og Bykle, men også for indre delar av heile Sør-Noreg.

Kommunedelplanen legg tilrette for ei utviding av eksisterande helikopterbase, og det vil bli fremma ein eigen reguleringsplan for utviinga.

### **7.1.4. Flystripe**

Det er i dag avsatt eit areal som landingsområde for sjøfly i Hartevann. Eksisterande oppankringsområde for sjøfly ligg i dag i området tilknytta helikopterbasen.

I framtida er det ønskjeleg med ein heilårs landingsplass for fly på Hovden. Ein rullebane for fly vil vere mogleg å få til ved utfylling av massar i Hartevann. Dette vel krevje store ressursar og må utgreiast særskilt. Ein alternativ plassering av rullebane kan vera langs Rv9.

## **7.2 Tenestetilbod**

Nye offentlege tenestetilbod skal søkast lagt til sentrum. Dette gjeld både bygningsmasse og aktivitetar som vil bidra til vekst og utvikling av sentrum. Dette er viktege føringar for det vidare planarbeidet i sentrum og sentrumskjerna.

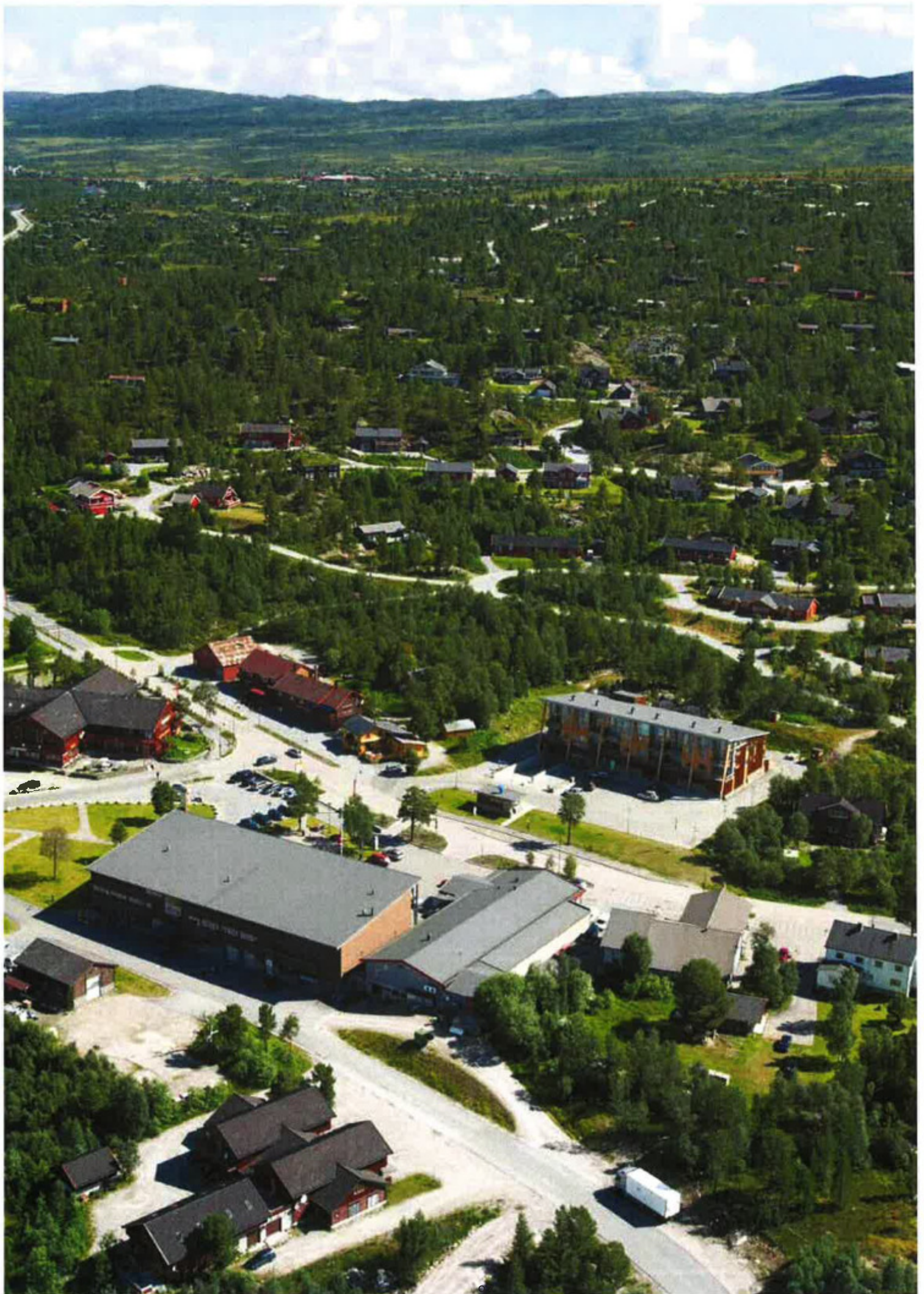
### **T1**

Arealet er eit utviklingsområde for servicesenter fjellredning, løypekjøring og tjenester tilknyttet næring og service på Hovden.

### **T2**

Området ved Hegni er utvida vestover til turvegen for å ha moglegheit til å styrke dei offentlege tenesta i området.







## 7.3 Annan infrastruktur

### Vatn og avløp

Heile planområdet er tilrettelagt for kommunal vantforsyning. Vatnforsyninga består av eit klausulert område med Hartevasstjønn og Børtemannsbekken som vannkilde 1 og 2. Målingar i påska 2012 viser eit gjennomsnittleg døgnforbruk på ca 1.400 m<sup>3</sup>, noe som tilseier at ein har tilnærma bassengkapasitet for 2 døgn. Dette er langt over dei krav som settast i andre tettstadar. Dette er gjort fordi Hovden ligger høgt og at større lekkasjar om vinteren kan være tidkrevande å få utbedra. Nedslagsfeltet til vannreservoaret er klausulert.

Avløpet fra planområdet førast til nytt renseanlegg i sørenden av Hartevatn. Avløpsnettlet er basert på sjølvfallsledningar og pumpestasjonar.

Det er utarbeida ein hovedplan / handlingsplan for vatn og avløp. Planen inneheld utbedringstiltak og naudsynte kapasitetsøkningar, og hovedanlegg som må etablerast til dei områda som i dag ikkje har vatn- og avløpsnett. Dette gjeld næringsområdet på Hovden Vest, Hartevasstranda hytteområde og Skytesenteret. Vatn og avløp er tilfredsstillande i høve til utviklinga i denne kommunedelplanen.

### Overvatn

I planområdet er det lagt opp til lokal overvannhandsaming med drenering til grunnen. I sentrumskjerna er det etablert naudsynt overvannsnett. I alle detaljplanar skal det leggjast opp til at bekker og flomberrer opprettholdes med nødvendig bredde og sikkerheitssoner.

### Straum

Hovden har i dag straumforsyning både fra sør og fra stasjonen på Breive. Mykje av høgspennetnettet er lagd i grøfter i bakken. Ytterlegare omlegging av høgspennetnettet fra luftnett til bakkenett vil vere mogleg å gjera når detaljplanar skal gjennomførast. Bakkenett skal tilstrebast.

Det arbeidast med ein sammenkopling av strømforsyningen mellom Agder og Telemark, og linja leggjast mellom Haukeli og Hovden. Linja leggjast langsetter Rv9 ned til Hovden, og skal etter planane i dag gravast ned gjennom bustadfeltet Stussli, og koblast saman rett nord for Hartevatn (ved busstasjonen). Det er tidlegare lagt ein hovedkabel frå busstasjonen syddover og gjennom Hartevatn til stasjonen som ligg sørvest for Hartevatn. Ved etablering av overføringskabelen fra Telemark vil straumforsyningen til Hovden bli sikra.

Dersom det vert tatt ei rask avgjersle om gjennomføring av ny hovedveg utanfor sentrum, vil straumkablur kunne leggjast i den nye vegen.

# 7. Klima, natur og kulturminne

## 7.1 Klima

Kommunedelplanen skal oppfylle intensjonane i kommunens eigen klimaplan. Tilhøve som kan forandre seg som følge av klimaendringar er ras, skred, steinsprang, flom og flom knyttet til snø og is i bekker og vassdrag.

### Ras og skred

For ras, skred og steinsprang, nyttar planen aksamheitskart utarbeida av NGI. Det har i tillegg vore bestilt detaljerte utgreingar for ras og skred for 5 område (Hartevassli, Hovdenut, Otråsåsen, Skisenteret og skiløype rundt Hartevatn) knytta til ras og skred. Ein unngår i stor grad ras- og skredproblematikken slik arealbruken framstillast i kommunedelplanens arealdel. Område for ras og skred er vist på plankartet som omsynssoner, med føresegn knytta til områda.

Skredutsatte område er vist med omsynssoner på plankartet. NVEs generelle beregningar for ras og skred er vis på plankartet som H310. Områda for detaljerte utreiingar er veta som omsynssone H810\_01, H810\_02 og H810\_03.

### Flaum

Otra går igjennom delar av planområdet. Otra er regulert, og det er avsatt eit breitt grøntbelte langs hele elveleiet, som tek omsyn til flaumsituasjonen.

Børtemannsbekken går gjennom planområdet i nord, og har vert vurdert ifm Hovden Aust, vedtatt i 2011. Flaumsituasjonen er avklart i denne reguleringsprosessen.

Gottstøylbekken / Kvennebekken / bekk gjennom Nystøyl:

Det har i planarbeidet vert intensjon å ikke foreta utbygginger som hindrer bekken. Bekken er behold med sideareal i planen med unntak eit område øst for Fjellparken. Her er det tatt omsyn til at bebyggelsen leggast på eit nivå høgere enn bekkeløp. Flaumsoner til bekken er beholdt. Der hvor bekken krysser veger må bekken gis mulegheit for overløp eller nye inntak som kan ta imot økt vannføring.

Hartevatn er regulert med høgaste vannstand på 759,90 moh, og laveste regulerte vannstand på 758,30. Ved ein 1000 - års flaum er høgaste vannstand berekna til 760,25, dvs. 1,35 meter over høgaste regulerte vannstand. Desse høgdene må leggast til grunn ved planlegging av arealer rundt Hartevatn.

## 7.2 Kulturminne

### 7.2.1 Automatisk freda kulturminne.

#### Jernutvinning

Arkeologiske registreringar i Hovdenområdet har avdekka omfattande aktivitetar etter jernproduksjon. Det har vore rikeleg tilgong på myrmalm, som var ein føresetnad for utvinning av jern, og det var tilstrekkeleg tilgong på trevirke som vart brent til kol (kolgroper), samt nærleik til vatn. Det er gjort fleire tusen funn på Hovden av kolgroper, blæstertuftar og jernvinneanlegg. Dei mange funna vitnar om stor aktivitet og utvikla ekspertise gjennom fleire hundreår. Betydeleg produksjon over lang tid inneber at det har fantes eit befolkningsgrunnlag og at det har vore etterspurnad etter produkta. Jernproduksjonen på Hovden gjekk føre seg frå om lag 600 e. Kr. fram til 1300 - 1400-tallet.

Kulturminner er vist med omsynssone i plankartet, og er henta frå den nasjonale kulturminnedatabasen. Områdene er avsatt for bevaring av automatiske freda kulturminne. Alle kulturminna har ei sikringssone på 5 meter. Det er ikkje tillatt å kome i kontakt med fjerne, endre kullgropar uten at det ev. er søkt om og gitt løyve til frigjeving. Dette gjeld også innanfor fastsatt sikringssone (omsynssone). For steder eller tiltak som skal omregulerast skal det foretas arkeologisk gransking av automatisk freda kulturminner som kommer i konflikt med kulturminna. Tiltak kan ikkje gjennomførast utan tillatelse av tillatelse frå kulturvernmyndigheitane.

#### Historikk

##### Jegerar og fangstmenn

Dei første spor etter menneske er frå yngre steinalder. Dette var truleg jegerar og fangstmenn. På heia er det funne fangstinnretningar, slik som dyregraver og bogestiller, og på Storhedderen vest ved Langvatnet er det rissa inn runer som kan vere frå omkring år 1050. Dei fortel ei eventyrlig historie.

##### Busetting/jordbruk

I Breiveområdet, vest for Hovden, er det spor etter jordbruk frå 2800 f.Kr, men kontinuerleg jordbruk kom seinare, og spor etter korndyrking er funne i dette området frå år 500 e. Kr. Garden Breive er ein av dei eldste i Bykle.

##### Ferdavegar

Det går gamle ferdavegar over heia både mot aust og vest som vitnar om trafikk og behovet for kontakt med andre. Den gamle Ålmannvegen til Hovden gjekk frå Hoslemo via Løyning og Ørnefjødde til Breive på vestsida av Hartevatn.

Den kortaste vegen vestover til Bleskestad gjekk over Breive. Frå Breive er det om lag 4,5 mil over fjellet til Røldal, der målet kunne vere det heilage krusifikset eller marknadsplassen. Austover fór dei over Tjønnbrotdalen til Byrte og vidare til Dalen, der det og var marknad. Mange stadnamn fortel om ferdsle og bruken av områda i den samanheng. Mellom anna vitnar namnet Hegni om at folk vestfrå overnatta med fedriftene sine på veg over til heia mot aust. Her kunne dyra kvile og finne beite. Ein veit ikkje alltid kor gamle slike ferdavegar er, då dei vart oppretthalde i hundreår, heilt fram til vår tid. I eldre tid var kontakten mot bygda først og fremst knytt til kyrkjelege handlingar.

## 7.2.2 Etterreformatoriske kulturminne (etter 1537)

### Gardar

Breive og Hovden-gardane blir kalla Fjellgardane. Breive-garden har vore i kontinuerleg drift i meir enn 1500 år, og utgjer framleis eit særst interessant kulturlandskap. Dei opphavlege Hovdenbruka ligg på vestsida av Otra. Dei eldste husa i dag er frå begynnelsen av 1900-tallet. Tradisjonelt levde folk på Fjellgardane av dyrehald og jordbruk, i tillegg til at sal av fangstprodukt som rjupe og villrein ga kjærkomne inntekter.

På slutten av 1800-tallet kom fleire samefamiliar med reinsflokkar og slo seg ned i Øvre



Den første Hovdenbrua over Otra.

Setesdal. Dette blei starten på ein aktiv periode med tamreindrift, og den varte heilt fram til 1978 då dei siste merka dyra vart slakta. Fjellgardane skule, som ligg midtvegs mellom Breive og Hovden-gardane, blei bygd i 1923.

### Forbetring av vegar

Veg sørover til Bykle kyrkje blei forbetra etter 1900-tallet, då bru over Otra ved Berdalen sto ferdig i 1913. Ikkje lenge etterpå vart han utvida, og brukbar køyreveg heilt fram til Hovden kom først i 1924. Det vi i dag kallar Hovden sentrum, ved Breivekrysset, blei offisielt kalla Hovden Bru tidlegare. Det var brua over Otra til Breive som var det sentrale – vegkrysset, og etter kvart sentrum var kommunikasjonsknutepunktet.

Alt i 1918 vart det søkt om veg over heia til Haukeli, men det tok tid. Mykje av arbeidet vart utført som naudsarbeid i 1930-åra, og vegen vart ikkje offisielt opna før i 1939.

### Turisme.

Utbetring av vegar var ein føresetnad for at turistane kunne komme fram, etter kvart med stadig meir hurtiggåande motorkøyrety. Turisme skapte etterspurnad om daglegvareartiklar, overnatting og etter kvart service av ymse slag. Den første krambua på Hovden opna i 1935. Furumo kafé, som har hatt fleire namn gjennom tidene, var ein av dei første serveringsstadene. Den eksisterer framleis.

1911 sette Kristiansand og Oppland Turistforening opp den første Hovdehytta. Det første høgfjellshotellet vart bygd i 1937. Det var stort og imponerande, og hadde bygd eige kraftverk i Otra for elektrisk forsyning. Men alt ni år seinare brann hotellet ned. Samstundes kom fleire gjezteheimar: Bjerkehytta/Soltoppen, Haugly (1954), og Hartvassbu (1950).



Sentrum blei kalla "Hovden Bru" tidlegare, og riksvegen heitte den gongen Rv 400. Bildet er frå tidleg 1950-tallet og syner postopneriet i bakgrunnen.



Den første krambua på Hovden i 1935



Etter 1965 skaut utviklinga på Hovden fart, og konturane av ei storstilt utbygging blei tydelegare. I 1967 opna det nye Hovden Høyfjellshotell. Året etter kom skiheisen. I 1971 kom Triangel sportell. Hovden Appartementshotell er frå 1979, Badeland opna i 1990, osb. Seinare har det vore ein ekspensjon ingen kunne ha førestilt seg for femti år sidan.

Dei første private hyttene blei bygd i lia ved Hovdekleiva på slutten av 1950-tallet. Gumpen frå Kristiansand var ein av dei første. I 1970 var det framleis svært få private fritidsbustader.



Den første Hovdehytta, som Kristiansand og Oppland Turistforening sette opp i 1911.



Det første Hovden høyfjellshotell sto ferdig i 1937, men brann ned alt ni år seinare.





## 7.3 Landskap og grønstruktur

### 7.3.1 Landskap

Hartevatn er det klaraste landskapselementet på Hovden. Vannet vert ramma inn av høge fjellryggar, som forsterkar opplevinga av vannet. Samstundes lagar fjella eit flott og sterkt landskapsrom i og rundt Hartevatn.

Vestsia av Hartevatn er tilnærma urørt for menneskelege inngrep og inn mot Breive er det lite bebyggelse. Hovden ligg med relativt konsentrert bebyggelse nord for vannet, der landskapet sett sørfra opnar seg opp nordover mot Telemark.

Hovdenut, Nos og Hartevassnut ligg som naturlege og tilgjengelege utsiktspunkt med fantastisk utsikt.

### 7.3.2 Grønstruktur

Hovden har ein godt planlagt og utbygd grønstruktur, der hovedtrekka vart planlagd i grønstrukturplanen frå 1999. I tillegg har ein målbevisst politikk for opparbeiding og drift av turløyper, sikra ein detaljering av hovedtrekka i grønstrukturplanen frå 1999. Ved regulering må grønstrukturen takast omsyn til og innarbeidast i reguleringsplanane.

Grønstrukturen fremstår i dag som vellykka der det er lagt vekt på vann og bekkar som landskapselement. Landskapselementa er sikra med god avstand til bebyggelse.

Hovedtrekka i Grønstrukturplanen frå 1999 viareførast i denne kommunedelplanen, og er integrert i plankartet. Nye utbyggingsområde som utfordrar grønstrukturen er FT3, FT4 og T2. Desse områda ligg inntil og tildels i eksisterande grønstruktur. I reguleringa for desse områda må det takast omsyn til grønstrukturen.

### 7.3.3 Løypenett

Bykle kommune har ein vedtatt løypeplan, som omhandlar dei sentrumsnere løypene og turvegane i planområdet, og med løyper og turvegar i tilstøytande natur og fjellområde. Løypene utvidast og oppgraderast etter bruken, som utviklast over tid.

Tur og løypeanlegga er særskild viktig for både fastbuande og turistar. Kommunedelplanen ivaretek dei korridor og vegkryssingar som er naudsynt å oppretthalde. Planen forutset og at løypeplanen rullerast med gjevne mellomrom for å utvikle løypene i tråd med auka bruk og bruksformer.

Rundløype rundt Hartevann er vurdert. Langs Rv9 skal ein ny gang og sykkelveg vurderast ifm plan for oppgradert Rv9 til stamveg. Langs Hartevanns vestsida er det i dag ein tursti som er den gamle ferdavegen til Hovden. Ein mogleg utvikling av denne turvegen vurderast i samband med kraftutbyggingen i Kalsåna. Ein vil då også taka stilling til utforminga av traseen frå sør til Kalsåna, og korleis utforminga skal vere fram til Hovden. Utforminga og bruk må også hensynta ras og skredfare langs vannet.

### Ny planfri kryssing av Rv9 og Otra nord i planområdet.

For å binde saman og vidareutvikle skiløypene er det i planen illustrert ei planfri kryssing av Rv9 (undergang) og Otra (bru) nord for Hovden Fjellstoge. Inngrepet som kryssinga medfører er i stor grad knytta til Rv9 med skråningsutslag og bru over Otra som eit regulert vassdrag. Dei anleggsmessige inngrepa vil i særskild lita grad påverke verneområdet. Etablering av tiltaket godkjenningar vist i KU, side 56.

Foto til venstre: Anders Martinsen fotografer



## **7.4 Risiko og sårbarheit**

Temaene ras, skred, flaum, vannforsyning, avløp, straum og overvatnhandsaming er skildra over. Det er i tillegg utarbeida ein eigen ROS - analyse for kommunane i Setesdalen.

Beredskapsløsningar knytta til stor innfart av turistar i korte perioder på Hovden vil bli vurdert innarbeida i ny helseplan for Bykle kommune.



## 8 Samla konsekvens av planforslaget

### Landbruk

Nye utbyggingsområde påverkar ikkje landbruksinteresse på ein negativ måte.

### Landskapstilpassning.

Nye utbyggingsområder / anlegg er i utgangspunktet lagt ved eller omkranset av eksisterende utbyggingsområder.

Område FT1 og KF3 påverkar innramminga av landskapsrommet på Hovden. Siden det er eit stort etablert skisenter i nærleiken, er dette ein akseptabel påverknad. Her er det vurdert at næringsvirksomheiten er viktigare enn påveknadens omfang på landskapet.

Øvrige nye utbyggingsområde er godt tilpassa landskapet, og i ein storleik som passar inn i landskapet og grønstrukturen og tidlegare etablerte byggeområde.

### Kulturminner

Det er mange kulturminner i planområdet. Det er lagt omsynssone rundt kvart minne, og dette skal takast omsyn til ved regulering og utbygging. Kulturmyndigheitene er einaste myndigheit som kan frigi kulturminna til fordel for utbygging. Bykle kommune er i drøftingar med kulturmyndigheitane for å etablere eit referanseområde, slik at fleire kulturminner kan søkast frigitt.

### Biologisk mangfald

Det er få registreringar av biologisk mangfald i planområdet. Nokre utbyggingsområde ligg i eit område kalla funksjonsområde for for artar, med lokal verdi. Det same gjer store delar av eksisterande bebyggelse. Det antas at foreslåtte utbyggingsområde ikkje vil ha negativ påverknad på funksjonsområdet.

### Risiko og sårbarhet

Nye utbyggingsområde er vurdert mot rasfare og flaum. Tre rasutsette område er undersøkt særskild. Omsynssonar viser kor det ikkje kan byggjast, eller der tiltak må iverksettast. Det er laga føresegn for nye utbyggingsområde som kan verte råka av flaum.

### Utbygging, bukvalitet og avstand til sentrum.

Planen legg opp til ei vidareføring av bustadbygging rundt sentrum, samstundes som det tilretteleggjast for buformar og buoppleving. Dette vil auke kvaliteten på bustaden på Hovden.

## **Turisme**

Planen vil med auka areal til utleigeiningar og satsing på sentrumsutvikling med bilfritt torg ha ein positiv verknad på turisme.

## **Barn og unges interesser**

Utbyggingsområda påvirker ikkje barn og unges interesser i negativ retning, med unntak av område KF3.

Område KF3 brukast av barn og unge, og kommunedelplanen omdisponerar arealet til Fritids- og turistformål - aktivitets- og opplevingsområde / naturbasert næring / turisme og liknande. Det er planens intensjon å gjere KF3 meir tilgjengelig for barn og unge og allmenheten i kombinasjon med campingplassen og det er laga føresegn som sikrar barn og unges bruk av arealet også i framtida. Det er i tillegg omdisponert et areal på 14 daa. nord for Soltoppen frå næring til grønstruktur som eit erstatningsareal.

# 9 Føresegn

## § 1. Generelt

Tidlegare vedteke regulerings-, disposisjons- og bebyggelsesplanar etter plan- og bygningsloven (pbl), gjeld føre kommunedelplanen. Desse er:

PLANID	PLANNAVN	Gjeldande frå
201001	Hovden Alpine Lodge	24.06.2010
200919	FFK5 i reguleringsplanen for Hovden sentrum	24.06.2010
200916	Hovden Blaa5	21.03.2011
200915	Hovden skisenter, utviding av parkeringsareal Z12i Hovden del II	27.05.2010
200912	Dyregrenda sørlige del	25.01.2010
200810	C11 i Hovden del II, 2/185 Rjupestøyl	29.03.2012
200809	Riksvegtrase Badstogdalen - Harteveann	27.08.2009
200719	Hovdestøylen	12.02.2007
200716	A4 og del av friluftsområde Hovden	26.06.2008
200711	Del av Gåttestøyl	25.02.2010
200710	Del av område FFK3 Hovden sentrum	05.11.2007
200705	Hovden Fjellpark	18.12.2008
200704	Djupetjønn hytteområde	21.02.2007
200615	Djupetjønn gnr. 2 og bnr. 444	26.02.2009
200613	Hartevatn sør Utvida - Industriområde i sørenden av Hartevatn	14.12.2006
200610	Hartevassstrondi Hyttefelt	24.05.2012
200608	A5 T1 Tjørnane	29.03.2007
200607	Røyrvikåsen A3	26.04.2007
200606	Hovden Høyfjellshotell	29.03.2007
200603	LYKKESTADEN	30.03.2006
200509	Hovden aust	22.08.2011
200508	Nystøl Vest	01.12.2005
200502	Hovdenuten alpin	19.09.2005
200407	Utviding av Hovden Skisenter AS mot Breive	18.03.2005
200402	Del av C1, C4, C5, Z5 og Z6	02.09.2004
200206	Kvennebekken bustadfelt	19.09.2002
200204	Hovdehytta	19.09.2002
200202	Otrosåsen	19.02.2002
199802	Nystøl	29.01.1998
199705	Helikopter og sjøfly - sørenden av Hartevatn	25.06.1998
199702	Gåttestøyl	10.06.1997
199701	Hovden del 2	10.09.1997
199401	AUSTMANNLII BUSTADFELT	27.10.1994
199102	Badstogviki skytesenter	07.11.1991
198902	Stussli Utvida	15.06.1989
197702	Stussli	25.08.1977

## **§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)**

Tiltak nemnd i plan- og bygningslovas § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikkje finne stad før det føreligg reguleringsplan.

Det stilles krav om at FB8 (Høyfjellshotellet) og H4 (Hovdestøylen) inngår i samme detaljreguleringsplan. Gjennom reguleringen skal det sikres at tapte «varme senger» ved FB8 (Høyfjellshotellet), skal erstattes i området H 4 (Hovdestøylen). Med varme senger menes i denne sammenheng det antall sengeplasser som i dag er godkjent bruk ved Høyfjellshotellet.

I tillegg skal det for hver ny «kald seng» som innreguleres i FB8, innreguleres det samme antall «varme senger» i H4. Med «kalde senger» menes også i denne sammenheng antall sengeplasser.

Det stilles krav om at FT6 og FB13 (Deler av Hovdenut alpin) inngår i samme detaljreguleringsplan. Gjennom reguleringen skal det sikres at tapte «varme senger» i områdene FB13 (Deler av Hovdenut alpin), skal erstattes gjennom en tilsvarende utvidelse av «varme senger» i området FT6. Med «varme senger» menes i denne sammenheng at en leilighet i FB13 skal erstattes med en leilighet av samme størrelse i FT6.

I vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre området si verne- eller friluftsverdi bare løyvast med heimel i godkjend reguleringsplan. I vassdrag er det ikkje lov med oppføring av brygger med mindre dette inngår i reguleringsplan.

## **§ 3. Unntak frå krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)**

Innanfor områder som ikkje er omfatta av reguleringsplan, kan det søkast om løyve til oppføring av mindre tiltak på bygd eigedom med heimel i pbl §§ 20-2 og 20-3. Det er en føresetnad for unntaket at omsyn til naboar er tatt hand om, mellom anna når det gjeld byggehøgde, volum, grad av utnytting, og at takvinkel og utforming skal tilpassast bustad/ fritidsbustad. Unntaket gjelder ikkje i 50-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Riving og oppføring av landbruksbygg krev ikkje reguleringsplan.

## **§ 4. Bygningar og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5 og 7)**

Adkomst til utbyggingsområde skal følge gjeldande vegnormalar.

### **a. Bustadformål**

Behov for og lokalisering av areal til vegar, tekniske anlegg, grønstruktur og leik avklarast i reguleringsplan.

### **b. Sentrumsformål**

Arealet avsett til sentrumsformål inkluderer konsentrert bebyggelse med føremål næringsbebyggelse, forretningar, fritids og turistformål, tenesteyting og bustader med tilhørende infrastruktur, det være seg grønstruktur og areal for lek. Behov for lokalisering og utforming av areal til føremåla avklarast i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpassast og dimensjonerast til senterets funksjon. Første etasje i bygg haldast av til publikumsretta verksemd mot torg og gateløp som vendar mot hovedtorg i sentrum.

Sentrum skal byggjast ut med høg utnytting.

Parkering i sentrum skal løysast i ny områdeplan, der andelen parkering under bakken og på bakkenivå skal avklarast.



### **c. Fritidsbustader**

I område FB2 gjeld formålsgrrensa som byggegrense mot Otra. Formålsgrrensa er satt 50 meter frå hovedløpet til Otra.

I område FB8 (Høyfjellshotellet) stilles det krav om at minst 50 % av bustadene skal reguleres til «fritidsbustader som er tilrettelagt for utleie».

For å sikre at de «varme sengene» som går tapt ved FB8 (Høyfjellshotellet) blir erstattet av nye «varme senger» ved H4 (Hovdestøylen), og for å sikre at det blir oppført nye «varme senger» i område H4, dersom det oppføres nye «kalde senger» i FB8, gjelder følgende rekkefølgekrav:

Når 25 % av fritidsbustadene er ferdigstilt i FB 8, kan det ikke gis igangsettingstillatelse for utbygging av ytterligere fritidsbustader i dette området, før det foreligger brukstillatelse for minst 25 % av de innregulerte utleieenheter i H4 (Hovdestøylen).

### **d. Fritids- og turistformål.**

Områdane FT1 og FT6 skal nyttast til kommersielle fritids- og turistformål, det være seg utleiebustader og leilegheiter for utleie til turistformål. Eigedom i desse areala er nærings eigedom, og må leies ut minst 40 veker i året. Den private bruken må fordelast jamnt over heile året.

Einingane som oppførast skal ha ei utforming som er tilrettelagt for utleie, inkludert fellesareal og serviceanlegg. Detaljert utforming skal visast i reguleringsplan.

Område FT3 skal nyttast til aktivitets- og opplevingsområde / naturbasert næring / turisme og liknande. FT4 skal nyttast til campingplass.

For område FT3 gjeld dessutan:

- Stiar skal ivaretakas eller leggas om.
- Det skal i detaljplan for område leggas til rette for offentlig parkeringsplass og offentlig badeplass.
- Detaljplan skal vise endelig avgrensing med ei konsekvensutgreiing som legg særlig vekt på sambruk mellom formålet camping og allmentens bruk.

### **e. Næringsbebyggelse**

Areala skal nyttast til næring, handel og hotell, unntaken BS1 som skal nyttast til bensinstasjon

Område M1 er eit masseuttak, som gradvis skal omdisponerast til næringsformål.

### **f. Idrettsanlegg**

I område I1 er det tillate å oppføre anlegg og installasjonar tilrettelagd for aktivitet som til dømes skitrek, stolheis, klatrepark og bob-bane.

Område R1 skal nyttast til rideanlegg.

### **g. Grav- og urnelunder**

Der kyrkje og gravlund ligger samla inngår kyrkjebygg i arealformål grav- og urnelund.

### **h. Kombinert bebyggelse - Fritidsbustader/Fritids- og turistformål**

I områder som er avsatt til kombinert formål fritidsbustad og fritids- og turistformål skal minst 50 % av bustadene reguleres til fritids- og turistformål (utleieenheter). Den resterende delen kan reguleres til fritidsbustader tilrettelagd for utleie.

For å sikre at det også oppføres utleieenheter i disse områdene, gjelder følgende rekkefølgekrav:

Når 25 % av fritidsbustadene tilrettelagd for utleige er ferdigstilt i ett område, kan det ikke gis igangsettingstillatelse for utbygging av ytterligere (de resterende 25 %) fritidsbustader tilrettelagd for utleige, før det foreligger brukstillatelse for minst 25 % av de innregulerte utleieenheter.

Den delen av arealet som er fritids- og turistformål er næringseigedom, og må leies ut minst 40 veker i året. Den private bruken må fordelast jamnt over heile året. Alle einingar som oppførast skal ha ei utforming som er tilrettelagt for utleige, inkludert fellesareal og serviceanlegg. Detaljert utforming skal visast i reguleringsplan. Ved måling av areal skal BRA unntatt fellesareal leggest til grunn.

For KF3 gjeld dessutan følgande: Austlege formålsgrense kan justerast dersom framtidig endring av tekniske instalasjonar i alpinsenteret tillet dette.

For KF7 gjeld dessutan følgande: Nye bygningar og uteareal må ikkje komme i konflikt med eksisterande løyper og løypeløsningar ved større arrangement.

### **§ 7. Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)**

Område G1 skal nyttast til sommer og vinteraktivitetar vidareutviklas til idrett, friluftsliv og tilhørande næring.

### **§ 6. Landbruk, natur- og friluftsområder (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)**

All bygging kan oppførast med tilnærma tilsvarande bygg etter brann, eller naturskade.

Spredt bustadbygging (pbl § 11-11 nr. 2) er lov utan reguleringsplan i område SB1.

Lokalisering av bustader skal plasseres slik:

- Bustader skal plasserast der det kan ordnes tilfredsstillande løysing for veg, avkjørsel, vatn, avløp og strømforsyning. Plassering skal tilpassast kulturlandskapet og ikkje vere i konflikt med biologisk prioriterte naturtypar (jf. Naturmangfoldloven) eller fornminner. Tiltak er ikkje lov nærare enn 5 meter frå ytterkant av minnet.
- Det er ikkje lov å dele frå eller føre opp bygningar nærare enn 10 meter frå dyrka mark.
- Bygningar skal ikkje førast opp nærare privat vei enn 4 meter. I forhold til offentlig veg gjeld veglovens føresegnar.

Det er lov å føre opp inntil 5 bustader i området SB1 i planperioden.

### **§7. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone**

#### **a. Vatn og vassdrag**

Arbeid og tiltak, samt frådelling til slike føremål, er ikkje lov nærare enn 50 meter langs Otra og Hartevatn. I regulerte område følgjar byggegrensene til vatn og vassdrag dei byggegrensene som ligg i gjeldande reguleringsplanar.

Unnteken frå denne føresegna er det nye byggeområde T2.

Der eksisterande reguleringsplanar ikkje visar byggegrense, gjeld føremålsgrensa.

## **b. Kombinert formål i sjø og vassdrag**

Område GB skal nyttast som område for glattkøyring. Området kan ikkje takast i bruk før bruken er avklara i reguleringsplan.

Område FSS skal nyttast som landingsområde for sjøfly.

## **§8. Omsynssoner**

### **a. Sikringssone**

Omsynssone H190 viser innflygingsbane for helikopterlandingsplass. Det må ikkje settast i gang tiltak som kommer i konflikt med innflygingssonen for landingsplassen.

### **b. Støysone**

Støysone H290\_01 omfattar støysone frå skytebane. Støysone H290\_02 omfattar støysone for helikopterbase. Det må ikkje settast i gang tiltak med funksjonar som er i strid med støysonenenes verkeområde.

### **c. Faresone**

Faresone H310 synar NVEs grove berekningar for snø og steinskred. Før tiltak kan settast i verk i desse områda, må skredfare og eventuelle sikringstiltak utgreiast nærare før området kan takast i bruk til utbyggingsføremål.

I faresone H310\_01, H310\_02 og H310\_03 er det utført ein detaljert skredutgreiing. Tiltak i desse områda må sikrast mot ras og skred før områda kan nyttast til utbygging.

### **d. Bandleggingssone**

Automatisk freda kulturminne bandlagt etter kulturminnelova, H730. Sonene angir jernframstillingsanlegg som fylkeskommunen vurderar som særlig bevaringsverdige i det sentrale Hovdenområdet. Hensynssonas endelege omfang fastsettast ved detaljregulering.

### **e. Gjennomføringsone**

Områda avgrensa av H810\_01, H81\_02, H810\_03 og H810\_04 skal regulerast i same reguleringsplan.

## **§ 9. Flaum**

I de utbyggingsområda som kan vere utsatt for flaum, skal flaumfaren og eventuelle sikringstiltak utredast i reguleringsprosessen. Desse områda er FT3 og FT4.

## Vedlegg. Konsekvensutgreiing.

Kvart nytt utbyggingsområde har ei enkel utgreiing av konsekvensar av tiltaket. Positiv konsekvens innan kvart tema har fargekodar, der ingen / liten konsekvens har fargen gul, negativ konsekvens fargen rau og posetiv konsekvens fargen grøn. I tillegg er graden av konsekvens vist med antall + og -.

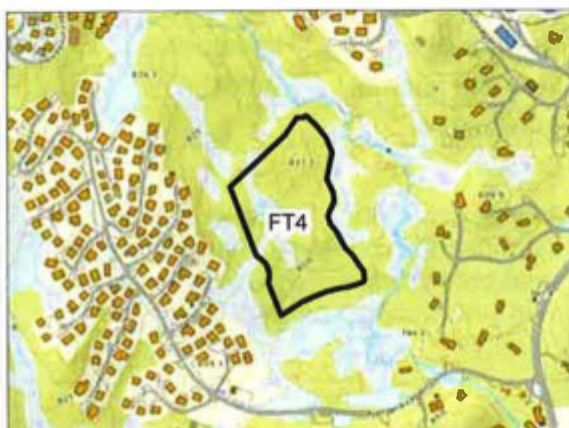
### Utbyggingsområde der areala vert omdisponert

Område	Frå	Til	Grunngjeving
KF6	Fritidsbustad / forretning	Fritids og turistformål	Turisme nær skianlegget
H2	Kombinert formål	Hotell	Hotelltomt i sentrum
FT6	Fritidsbustad / forretning	Fritids og turistformål	Turisme nær skianlegget
FB9	Bustad	Fritidsbustad	Avstand frå sentrum. Fritidsbustader i området i dag.
KF7	Idrettsanlegg	Kombinert fritidsbustad og fritids og turistformål	Deltakarlandsby ved skistadion.
KF8	Offentlig formål	Kombinert fritidsbustad og fritids og turistformål	Turisme nær sentrum



## FT4

Noverande føremål	LNF - område
Foreslått føremål	Fritids- og turistformål - campingplass
Arealstorleik	Ca. 28 daa.
Omtale: Arealet ligger mellom Fjellparken og Gåttstøyl, og skal nyttast til campingplass.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	I AR5 registeret er areala registrert som skog og myr. Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0 / -	Arealet ligg i eit ope område mellom to hyttefelt. Det opne preget mellom hytteområda vil bli sterkt påverka. På den anna side er det i avgrensinga til FT4 taka omsyn til både turløype i vest, bekken i aust og myrområda sør for området. Sett på avstand vil ikkje KF1 i vesentleg grad påverke området bebygde preg.
Kulturminner	0	Det er registrert seks kullgropar i arealet, og fleire rett utanfor. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald. Arealet ligg i eit område kalla funksjonsområde for for artar, med lokal verdi. Dette området inkluderar også heile skianlegget, og det vurderast at ein utbygging av FT4 vil ikkje tilføre meir negativ påverknad på funksjonsområdet.
Risiko og sårbarhet	0	Området er ikkje rasutsatt. FT4 ligg som ein del av et myrområde, og rett ved ligg ei elv som går gjennom myrområdet. Dette må utredast nærare, og hensyntakast i reguleringsprosessen.
Utbygging / bukvalitet.	++	Området litt godt tilrette for utbygging.
Turisme	++	Eit sentralt campingområde påverke turismen positivt.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	+	Gangavstand til sentrum, 1,3 km.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert ikke påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering: Sjølv om eit ope område vert bebyggt, er området godt tilpassa landskapet. Det er også tatt omsyn til eksisterande grønstruktur. Arealet ligg sentralt, med kort veg til sentrum, skisenteret og turløypar.

# H1

Noverande føremål	Idrettsanlegg
Foreslått føremål	Hotell
Arealstorleik	Ca. 3,5 daa.
Omtale: Arealet er ein liten utviding av eksisterende næringsareal ved skytebanen. Arealet er tenkt bebygd med utleiehytter i samband med virksomheten på skytebanen.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	I AR5 registeret er areala registrert som skog. Det er ikkje lanbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Bebyggelse vil kunne tilpassast landskapet på ein god måte, og påverkar landskapsrommet rundt Hartevatn i lita grad.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner i området
Biologisk mangfald	0	Arealet ligg i eit område kalla funksjonsområde for for artar, med lokal verdi. Det same gjer heile skytebaneområdet. Det antas at ein utbygging av H1 ikkje vil ha negativ påverknad på funksjonsområdet.
Risiko og sårbarhet	0	Området er ikkje rasutsatt. Ligger i støysonen for skyteanlegget.
Utbygging / bukvalitet.	+	Området eignar seg til utbygging av utleieeiningar ifm virksomheiten på skytebanen
Turisme	0	Turisme vert i lita grad påverka.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	-	Langt frå sentrum og øvrige tenestetilbod.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert ikke påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering:

Det er behov for utleieeiningar ifm aktivitetane ved skytebanen. Det er ingen kjende negative konsekvenar av foreslått arealbruk

## KF3

Noverande føremål	Idrettsanlegg
Foreslått føremål	Kombinert Fritidsbustad og Fritids og turistformål
Arealstorleik	Omlag 28 daa.
Omtale: Området er lokalisert nord for Hovden Alpine lodge og er begrensa av kote 900 og traseane i skianlegget	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	I AR5 registeret er areala registrert som skog og myr. Det er ikkje landbruksinteressar i areala.
Landskapstilpassning	--	Bebyggelsen vil bli godt synleg frå store delar av Hovden.
Kulturminner	0	Det er registrert fem kullgroper i arealet. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald. Areal ligg i eit område kalla funksjonsområde for for artar, med lokal verdi. Dette området inkluderar også heile skianlegget, og vurderast at ein utbygging av KF3 vil ikkje tilføre meir negativ påverknad på funksjonsområdet.
Risiko og sårbarhet	0	Nordlege del av KF2 ligg i rasutsatt område. Det antas at nærare analysar vil konkludere med at arealet kan byggjast ut, ev. med sikring mot ras. Må løysast i reguleringsplan.
Utbygging / bukvalitet.	0	Området er tildels bratt, og det må gjerast ei grundig analyse av type bygningar og tilførselsvegar.
Turisme	++	Nye utleieeiningar vil påverke turismen positivt.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	0	Det er 2 km. til sentrum. Denne avstanden er på grensa av kor langt folk er villig til å gå framfor å bruke bil.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert ikke påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering: Områda vil vere positivt for turistnæringa. Bebyggelsen vil bli godt synleg frå store delar av Hovden, og vil gi skianlegget eit bebygd preg. Det vurderast at turismen dette arealet vil generere er viktigare enn ulempa som oppstår ved å byggja ut arealet.

## Skibru over Otra

Noverande føremål	LNF - område
Foreslått føremål	Turvegrase. På plankartet er traseen vist som ein illustrasjon.
Storleik	
Beskrivelse:	Samankobling av turvegar på tvers av Rv9 og Otra.



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje lanbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	-	Bru over Otra vil auke det bebygde preget i området.
Kulturminner	0	Det er registrert fleire kulturminne aust for Otra. Desse må hensyntakast ved regulering av turvegen.
Biologisk mangfald	-	Turvegen ligg heilt i ytterkant av Villreinområde.
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjende farar i turveglinja.
Utbygging / bukvalitet.		Ikkje relevant
Turisme	+++	Vil vere svært fositivt for turistar at turvegnettet vert utvida med denne kryssinga.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod		Ikkje relevant
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert i liten grad påverka.

### Samla vurdering:

Turvegen ligg i Vidmyr naturreservat. konsekvensen av ein turveg som skissert her vurderast til å vere liten for reservatet og villreinen. For Hovden som turistdestinasjon er turvegen særst positiv.

En Godkjenning av en slik løsning må detaljeres og behandles etter naturmangforldloven og det må søkes disp. fra verneforskriften for Vidmyr naturreservat.



## FT1

Noverande føremål	Idrettsanlegg
Foreslått føremål	Fritid og turistformål.
Arealstorleik	ca. 41 daa.
Omtale:	
Området ligg mellom to nedfartar i Skianlegget. Øvre avgrensing av arealet er 900 m.o.h.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	I AR5 registeret er areala registrert som skog. Det er ikkje lanbruksinteressar i areala.
Landskapstilpassning	–	Arealet strekker seg opp til ny bebyggelse på 900 meter over havet. Bebyggelsen vil bli godt synleg frå store delar av Hovden.
Kulturminner	0	Det er registrert 10 kullgroper ein busetning, og ein bleisertuft i arealet. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald. Arealet ligg i eit område kalla funksjonsområde for for artar, med lokal verdi. Dette området inkluderar også heile skianlegget, og vurderast at ein utbygging av FT1 vil ikkje tilføre meir negativ påverknad på funksjonsområdet.
Risiko og sårbarhet	0	Berre ein liten del av arealet ligg i rasutsatt område (grov analyse). Fare for ras må vurderast i reguleringsprosessen.
Utbygging / bukvalitet.	0	Området er bratt, og det må gjerast ei grundig analyse av type bygningar og tilførselsveggar som passar.
Turisme	++	Nye utleigeeiningar vil påverke turismen positivt.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	0	Det er 2 km. til sentrum. Denne avstanden er på grensen av kor langt folk er villeg til å gå framfør å bruke bil.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert ikke påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering: Området vil vere positivt for turistnæringa. Bebyggelsen vil bli godt synleg frå store delar av Hovden, og vil gi skianlegget eit bebygd preg. Det vurderast at turismen dette arealet vil generere er viktigare enn ulempen som oppstår ved å byggja ut arealet.

## FT3

Noverande føremål	Friområde
Foreslått føremål	Fritids-, turistformål
Arealstorleik	Ca. 13 daa.
Omtale: Området ligg rett sør for sentrum ved Otras utløp i Hartevasn. Arealet skal nyttast til aktivitets- og opplevingsområde / naturbasert næring / turisme og liknande. Arealet omdisponerast frå friområde til fritids-, turistformål	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	--	Ny bebyggelse vil bli godt synleg i landskapet. Området ligg rett ved utløpet av Otra i Hartevasn.
Kulturminner	-	Det er registrert 3 kullgroper og innanfor arealet hvorav én ser ut til å være ødelagt.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjende farar for området.
Utbygging / bukvalitet.	++	Arealet vil vere attraktivt som eit utbyggingsområde, med god beliggenhet.
Turisme	0	Området er opparbeida friområde med turstier og er eit sentrumsnært rekreasjonsområde.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	+	Nær sentrum (< 800 m)
Barn og unges interesser	-	Området er i bruk av barn og unge til leik og rekreasjon.

### Samla vurdering:

Området vil være attraktivt for turistar med kort veg til sentrum og Hartevasn. Å gjere det om til byggeområde vil utfordra moglegheita til å nyte seg av sentrumsnære områder til rekreasjon og friluftsliv. Tiltaket vil også endre landskapet og tiltaket vil være svært synleg og ha negativ konsekvens for landskapet.

Området er i bruk av barn og unge. Det er laga føresegn som sikrar barn og unges bruk av arealet også i framtida. Det er og omdisponert et areal på 14 daa. nord for Soltoppen frå næring til grønstruktur som eit erstatningsareal.

## T2

Noverande føremål	Grønstruktur
Foreslått føremål	Tenesteyting.
Arealstorleik	ca. 7 daa.
Omtale:	
Hegni ligg rett sør for sentrum ved Otrás utløp i Hartevann. Arealet skal nyttast til offentleg tenesteyting. Arealet omdisponerast frå friområde til tenesteyting	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	-	Ny bebyggelse vil bli godt synleg i landskapet, men kan tilpassast eksisterande bebyggelse i området. Delar av eit etablert rekreasjonsområde vert bebygd.
Kulturminner	--	Det er registrert flere kullgroper og eit jernutvinningsanlegg i arealet. Dette må hensyntakast i ved utarbeiding av reguleringsplan
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjende farar for området.
Utbygging / bukvalitet.	++	Arealet vil vere attraktivt som eit utbyggingsområde, med god beliggenhet.
Turisme	++	Hegni er eit særst attraktivt område for turistar. Utviding av eksisterande areal gjer moglegheit for å vidareutvikle Hegni i offentleg regi.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	++	Svært nær sentrum (< 500 m)
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert ikkje påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering:

Området ved Hegni er eit svært attraktivt areal for turistar, og dette er hovedårsaka til at arealet takast i bruk til offentlege tenester. Sjølv om grønstrukturen i områder vert utfordra, vil ikkje utbygginga ha stor negativ konsekvens på landskapsrommet i området.

## FB1

Noverande føremål	Friluftsområde
Foreslått føremål	Fritidsbustad
Storleik	ca. 2 daa.
Omtale:	
Arealet ligg rett nord for Djupetjønn, i tilknytning til Djupetjønn hytteområde	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	—	Arealet ligg i eit regulert friluftsområde, og vil påverke friluftsområdet nord for Djupetjønn negativt. Tilgangen til Djupetjønn frå nord vil bli sterkt redusert.
Kulturminner	0	Det er registrert 3 kullgroper i arealet. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald. Arealet heilt i utkanten av eit område kalla funksjonsområde for for artar, med lokal verdi. Dette området inkluderar også heile skianlegget, og vurderast at ein utbygging av FB1 vil ikkje tilføre meir negativ påverknad på funksjonsområdet.
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjende farar for arealet.
Utbygging / bukvalitet.	+	Arealet er egna for utbygging.
Turisme	0	Turisme vert i lita grad påverka.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	++	Kort veg til sentrum < 1 km.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert i liten grad påverka.

### Samla vurdering:

Den største innvendinga mot å bebygge dette arealet er at det i stor grad stenger for tilgangen til Djupetjønn frå nord. Samstundes utfordrast grønstrukturen i området, ved at arealet i dag er regulert til friluftsområde.



## FB2

Noverande føremål	Friområde
Foreslått føremål	Fritidsbustad
Storleik	ca. 10 daa.
Omtale:	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	-	Arealet er regulert til friområde, og ligg nær Otra. Området framstår i dag som rufsete med jordhaugar tilfeldig plassert. Området framstår i dag med lav kvalitet som friområde. Utbygging av arealet vil auke det bebygde preget langs Otra.
Kulturminner	0	Ingen registrerte kulturminner i arealet.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjende farar for arealet.
Utbygging / bukvalitet.	++	Arealet er egna for utbygging.
Turisme	0	Turisme vert i lita grad påverka.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	++	Kort veg til sentrum < 1 km.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert i liten grad påverka.

Samla vurdering:

Området eignar seg godt som utbyggingsområde. Den største innvendinga mot utbygging er at areal langs Otra vert bygd ned.

## FB7

Noverande føremål	LNF område
Foreslått føremål	Fritidsbustad
Storleik	ca. 190 daa.
Omtale:	
Området ligg ved Rv9 sør for Hartevasbu. Arealet er stort, 190 daa, men kun delar av området vil kunne byggast ut grunna topografi og rasfare.	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje lanbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Utbygging av arealet vil auke det bebygde preget langs Hartevann. Ei utbygging vil likevel kunne tilpassast landskapet på ein god og skånsom måte.
Kulturminne	0	Det er registrert to kullgroper heilt sør i området. Desse er ein del av eit større samanhengande belte av kullgroper lengre sør.
Biologisk mangfald	0	Delar av området er registrert som villreinområde. Arealet ligg og i eit område kalla funksjonsområde for for artar, med lokal verdi. Ei utbygging vil ikkje ha vesentlig påverknad på korkje villrein eller funksjonsområdet.
Risiko og sårbarhet	-	Det er potensiell ras og skredfare i området. NGI har laga ei eiga utgreiing om rasfaren, og er lagt inn som hensynssone på plankartet. Må hensyntakast ved regulering.
Utbygging / bukvalitet.	+	Området egner seg for fritidsbustader.
Turisme	0	Turisme vert i lita grad påverka.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	0	Det er 2 km. til sentrum. Denne avstanden er på grensa av kor langt folk er villeg til å gå framfør å bruke bil. Det må og opparbeidast gang og sykkelved dersom det skal vere attraktivt og sykle / gå.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert i liten grad påverka.

### Samla vurdering:

Arealet egner seg for fritidsbustader, og passar med i arealstrategien for Hovden. Sjølv om ein må hensynta rasfare i arealet, vil det likevel vere moglig å innpasse eit betydeleg antall fritidsbustader. Omfang og bygningstype må avklarast i reguleringsprosessen, og det bør tilstrebast høg utnytting av arealet.

## FB10

Noverande føremål	LNF
Foreslått føremål	Fritidsbustader
Arealstorleik	ca. 7 daa.
Omtale: Området ligg vest for sentrum ved etablert fritidsbustadområde. Arealet skal nyttast til fritidsbustader. Arealet omdisponerast frå LNF til område for fritidsbustader	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Nytt byggeområde vil ligge nær etablert fritidsbustadområde og vil føre til små endringar i landskapet.
Kulturminner	0	Det er registrert ei kolgrop på grensa til LNF sørøst i området. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Området er synfart av geolog og ligg ikkje i område som krev spesielle tiltak før evt. utbygging.
Utbygging / bukvalitet.	+	Arealet vil vere attraktivt som eit utbyggingsområde, med god beliggenhet.
Turisme	0	Turisme vert i lita grad påverka.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	0	Det er omlag 2,0 km til sentrum. Denne avstanden er på grensa av kor langt folk er villeg til å gå framfør å bruke bil.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert ikke påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering:

Området ligg nært til eksisterande fritidsbustadområde og vil være attraktivt for turistar med kort veg til sentrum og alpint/langrennsanlegg og anna friluftsliv. Forslaget åpner opp for ei utviding av allereide eksisterande fritidsbustadområder.

## FB11

Noverande føremål	LNF
Foreslått føremål	Fritidsbustader
Arealstorleik	ca. 9 daa.
Området ligg vest for sentrum ved etablert fritidsbustadområde. Arealet skal nyttast til fritidsbustader. Arealet omdisponerast frå LNF til område for fritidsbustader	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Nytt byggeområde vil ligge nær etablert fritidsbustadområde og vil føre til små endringar i landskapet.
Kulturminner	0	Det er registrert 3 kullgroper i arealet. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Området er synfart av geolog og ligg ikkje i område som krev spesielle tiltak før evt. utbygging.
Utbygging / bukvalitet.	+	Arealet vil vere attraktivt som eit utbyggingsområde, med god beliggenhet.
Turisme	0	Turisme vert i lita grad påverka.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	0	Området ligg omlag 1,5 km frå sentrum.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interesser vert ikkje påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering:

Området ligg i eksisterande fritidsbustadområde og vil være attraktivt for turistar med kort veg til sentrum og alpint/langrennsanlegg og anna friluftsliv. Forslaget åpner opp for ei utviding av allereide eksisterande fritidsbustadområder.



## FB12

Noverande føremål	LNF
Foreslått føremål	fritidsbustadområde
Arealstorleik	ca. 3 daa.
Omtale:	
Området ligg vest for sentrum ved etablert fritidsbustadområde. Arealet skal nyttast til fritidsbustader. Arealet omdisponerast frå LNF til område for fritidsbustader	



Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Nytt byggeområde vil ligge nær etablert fritidsbustadområde og vil føre til små endringar i landskapet.
Kulturminner	0	Det er registrert ein kullgrop i arealet og to rett nord for området. Dette må hensyntakast ved regulering.
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Området er synfart av geolog og området er utenfor område som krev spesielle tiltak før ei evt. utbygging.
Utbygging / bukvalitet.	+	Arealet vil vere attraktivt som eit utbyggingsområde, med god beliggenhet.
Turisme	0	Vil ikkje påverke turisme i vesentleg grad.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	+	Området ligg om lag 1,1 km frå sentrum
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert ikkje påverka i vesentleg grad.

Samla vurdering:

Området ligg i eksisterande fritidsbustadområde og vil være attraktivt for turistar med kort veg til sentrum og alpint/langrennsanlegg og anna friluftsliv. Forslaget åpner opp for ei utviding av allereide eksisterande fritidsbustadområder.

## BS1

Noverande føremål	Bustadområde
Foreslått føremål	Bensinstasjon
Arealstorleik	
Området ligg rett sør for sentrum ved Otras utløp i Harte vann. Arealet skal nyttast til bensinstasjon. Arealet omdisponerast frå bustadområde til næring - bensinstasjon.	



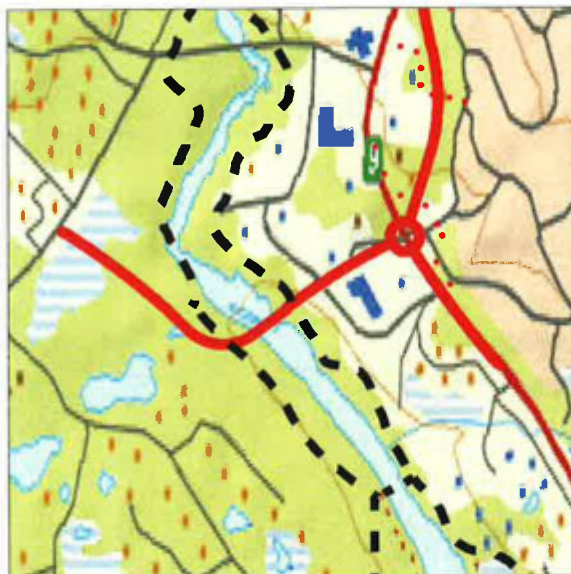
Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Ny bebyggelse vil bli godt synleg i landskapet, men ligg nær eksisterande bebyggelse. Delar av område satt av til bustader blir næringsområde
Kulturminner	0	Det er registrert ei kullgrop i grensa av arealet. Dette må det takast omsyn til ved utarbeiding av reguleringsplan
Biologisk mangfald	0	Ingen kjende registreringar av biologisk mangfald.
Risiko og sårbarhet	0	Snørasfare nord i område
Utbygging / bukvalitet.	++	Arealet vil vere attraktivt som eit utbyggingsområde, med god beliggenhet.
Turisme	0	Vil ikkje påverke turisme i vesentleg grad.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	+	Nær sentrum (< 900 m)
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert ikkje påverka i vesentleg grad.

### Samla vurdering:

Området framstår i dag som eit typisk restareal mellom riksvegen og bustadområde. Av hensyn til sentrumsutviklinga bør handel i størst mogleg grad lokaliserast i sentrum. Det er i utgangspunktet uheldig med næringsområder som grensar inn til bustadområder. Det bør derfor settjast krav til type næring som skal tillatast i området.

## Ny veg over Otra ved Sentrum

Noverande føremål	LNF - område / sentrumsområde / grønstruktur/
Foreslått føremål	Veglinje
Storleik	
Omtale:	
Veglinja er ei framtidig moglegheit for å avlasta trafikken i og rundt sentrum.	

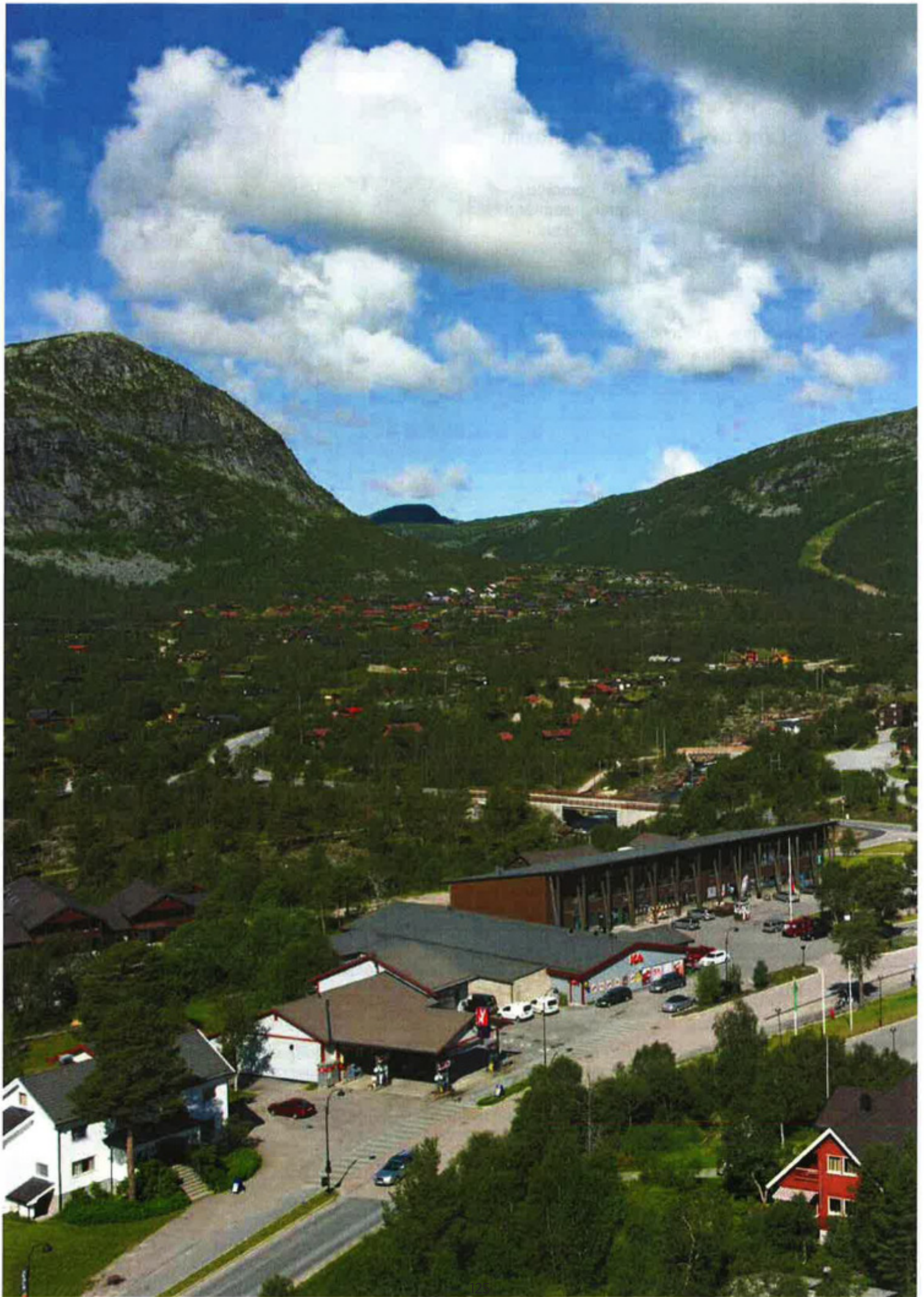


Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	I AR5 registeret er områdene i tilknytning til foreslått veg registrert som skog og myr. Det er ikkje lanbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	-	Ein ny bro over Otra vil vere eit stort inngrep i landskapet i seg sjølv. i tillegg kryssar foreslått ny veglinje fleire etablerte turveggar. Dette vil påvirke landskapet og turvegane på ein negativ måte.
Kulturminne	0	Det er fleire registrerte kulturminne i området der ny veg er foreslått. Dette må hensynstakast i viare utredningar og reguleringsplan.
Biologisk mangfald	0	
Risiko og sårbarhet	0	Ingen kjende farar i veglinja.
Utbygging / bukvalitet.		Ikkje relevant
Turisme	+++	Positivt: Auka tilgjengeligheit til sentrum.
	-	Negativt: redusert kvalitet på landskap og turveggar.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	+++	Vil gjere sentrum meir tilgjengelig.
Barn og unges interesser	0	Barn og unges interessar vert i liten grad påverka.

Samla vurdering:

Veglinja vil påvirke areala i nærleiken på ein negativ måte. Samstundes er det svært viktig at det leggjast tilrette for ei framtidsretta trafikktutvikling i og rundt Hovden sentrum. Konsekvensar av tiltaket må utgreiast nærare i forkant av ein reguleringsprosess, slik at dei negative konsekvensane av veglinja blir minst mogleg.







**Arealdelen til kommuneplanen 2018-2030 for Bykle kommune  
PlanID 201701, vedtatt i kommunestyret 28.02.2019, revidert etter avgjørd i KMD  
09.03.2021**

## UTFYLLANDE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

### RETTLEIING

Arealdelen til kommuneplanen viser hovudtrekka i arealdisponeringa, rammer og vilkår for kva for nye tiltak og ny arealbruk som kan settas i verk, samt kva for viktige omsyn som må ivaretakast ved disponering av areala.

Planen skal bidra til å samordne statlege, regionale og kommunale oppgåver og omsyn, og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av arealressursar.

Planen gir også rammer for vern og berekraftig utvikling i tråd med målsettingane i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel omfattar i samsvar med plan- og bygningslovas (PBL) § 11-5 plankart, føresegner, retningslinjer, planskildring og konsekvensutgreiing.

Plankart og føresegner er juridisk bindande. Dei juridisk bindande føresegnene er vist med vanleg tekst i tekstboksar.

Dei utfyllande retningslinjene er vist med *kursiv* saman med føresegnene dei utfyller. Retningslinjene gir ikkje direkte heimelsgrunnlag for vedtak. Innhaldet er likevel viktig ved at kommunestyret sin politikk og forventningar til arealutviklinga i planperioden blir utdjupa.

Retningslinjene skal leggest til grunn for arealplanlegginga og ved søknad om tiltak, og vil i mange samanhengar bli innarbeidd med rettsverknad i etterfølgande reguleringsplanar og bli vurdert i byggjesaker.



## Innhold

§ 1. Generelle føresegner (PBL §11-9) .....	4
§ 1-1 Utbyggingsprinsipp.....	4
§ 1-2. Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og andre planar (PBL § 1-5) .....	4
§ 1-3. Plankrav (PBL § 11-9, pkt. 1).....	4
§ 1-4. Utbyggingsavtaler (PBL kap 17).....	5
§ 1-5. Samfunnssikkerheit og beredskap .....	5
§ 1-6. Krav til tekniske løysningar (PBL § 11-9 nr. 3) .....	6
Rekkefølgekrav og føresegner til byggeområda (PBL § 11-9 nr. 4).....	7
§ 1-8. Barn og unges interesser (PBL § 11-9 nr. 5) .....	8
§ 1-9. Buffersoner (PBL § 11-9 nr. 6) .....	8
§ 1-10. Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5).....	8
§ 1-11. Uterom- og leikeareal til bustadbygging, fritidsbustader og fritids- og turistformål (PBL § 11-9 nr. 5 og 6).....	8
§ 1-12. Skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 5).....	9
§ 1-13. Parkering (PBL § 11-9 nr. 5).....	11
§ 1-14. Støy (PBL § 11-9 nr.6).....	12
§ 1-15. Estetikk og byggeskikk (PBL §11-9 nr. 6).....	13
§ 1-16. Natur, landskap og grønstruktur (PBL §11-9 nr. 6).....	14
§ 1-17. Omsyn som skal takas til bevaring av eksisterande bygningar og anna .....	14
kulturmiljø (PBL §11-9 nr. 7) .....	14
§ 1-18 Byggeforbod langs innsjø og vassdrag .....	15
§ 2. Føresegner til dei einskilde arealformål .....	17
(§§11-10 og 11-11) .....	17
§ 2-1. Område avsett til bygningar og anlegg .....	17
§ 2-1.4 Område avsett til bygningar og anlegg - Fritids- og turistføremål: .....	19
§ 2-2. Bustader .....	20
§ 2-3. Sentrumsformål.....	21
§ 2-4. Område for offentleg eller privat tenesteyting.....	22
§ 2-5. Område for næringsføremål .....	22
§ 2.6 Områder for råstoffutvinning .....	22
§ 2-8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	23
§ 2-9. Grønstruktur.....	24
§ 2-10. Landbruks- natur og friluftformål, samt reindrift LNF(R) (PBL §11-11).....	25
Byggeområde spreidde fritidsbustader.....	28
3. Omsynssoner (PBL §11-8).....	29

§ 3-1. Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8a).....	29
§ 3-3. Bandlagde områder.....	31
§ 4-1. Heilskapleg bevaringsverdig bygningsmiljø .....	31



Viktig å ikkje gå skoa av seg.....

## § 1. Generelle føresegner (PBL §11-9).

### § 1-1 Utbyggingsprinsipp

§ 1-1.1. *Prioritere fortetting/stadutvikling i denne planperioden slik at landbruk-, natur og friluftsområde i størst mulig grad blir tatt vare på. Unntatt er område der samfunnsinteresser av stor vekt tilseier dette (eksempelvis til skule og veg).*

§ 1-1.2. *Fortetting skal i størst muleg grad ivareta grønstruktur og rekreasjonsområde. Barn og unges interesser skal spesielt avklarast og takast omsyn til i dette arbeidet.*

### § 1-2. Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og andre planar (PBL § 1-5)

§ 1-2.1. Ved eventuell motstrid går arealformålet i arealdelen framom arealformålet i eldre reguleringsplaner eller kommunedelplaner.

§ 1-2.2. For tilhøve som ikkje er tatt inn i eldre reguleringsplaner eller kommunedelplanar vil arealdelens føresegn gjelde.

§ 1-2.3. Omsynssoner, bestemmelsesområde og verneområde med føresegner gjeld likevel framom eldre reguleringsplanar og kommunedelplanar.

§ 1-2.4. Temakart utarbeidd i forbindelse med kommuneplanens arealdel har status som retningsliner.

### § 1-3. Plankrav (PBL § 11-9, pkt. 1)

§ 1-3.1. For område/tiltak som blir omfatta av byggesaksføresegna i plan- og bygningsloven, innafor bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønstruktur, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, vert det stilt krav om reguleringsplan.

#### § 1-3.2. Råstoffutvinning

For nye uttak og større utviding av eksisterande anlegg, vert det stilt krav om detaljregulering. Planen skal ha føresegner som regulerer drifta i høve til omgjevnadene (herunder omsynet til støv og støy) og ytre miljø som bla. driftstider. Planen skal også fastsette krav til avslutning/tilbakeføring. Syner her til "Lov om erverv og utvinning av mineralressursar".

Mindre eller småskala uttaksområde kor bygdelag, bønder, enkeltpersoner og liknande har uttaksrett av grunneigar kan takast ut frå plankravet. Det skal utarbeidast drifts- og avslutningsplan.



## § 1-4. Utbyggingsavtaler (PBL kap 17)

I den grad kommunen finn det føremålstenleg, kan dei inngå utbyggingsavtalar.

Innhaldet i utbyggingsavtaler skal til ein kvar tid følge gjeldande vedtak i kommunestyret om utbyggingsavtaler, jf. PBL. kap 17.

Utbyggingsavtalar skal vere eit verkemiddel for å sikre at gjennomføring av utbyggingar er i tråd med kommuneplanen. Utbyggingsavtalar blir inngått i samband med handsaming av områdeplanar og detaljplanar. Utbyggingsavtalane skal gjensidig forplikte partane med omsyn til kvalitet på bygg, utomhusareal, infrastruktur, fellesområde og fellestiltak mm.

## § 1-5. Samfunnssikkerheit og beredskap

### § 1-5.1. Krav til risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

I samsvar med PBL. § 4-3 skal det ved utarbeiding av planar for utbygging gjennomførast ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Denne analysa skal ligge klar før 1.gongshandsaming av planforslaget.

### § 1-5.2. Flaum

Ved utarbeiding av reguleringsplanar i innsjø -og -vassdragsnære område, på myrområde eller for søknad om tiltak i LNFR-område skal ny bebyggelse ikkje plasserast i flaumutsette område (jf. NVEs til ein kvar tid gjeldande retningsliner).

*Myrområde er viktige for magasinerings av overvatn. Ved regulering til byggjeføremål skal ein ha særleg merksemd på flaumverknader og ei varsmeld i høve omdisponering av desse.*

#### § 1-5.3. Ras- og skredfare

Ved utarbeiding av reguleringsplan eller for søknad om mindre tiltak (sjå Teknisk forskrift) i LNFR-område vert det kravd dokumentasjon på at ras- og skredfare for planområdet og tilgrensande område er tilstrekkeleg vurdert.

#### § 1-5.4. Høgspenningsanlegg (inklusive høgspenningskablar)

Høgspenningsanlegg skal merkast med omsynssone faresone i plankart, og ha føresegn med forbod mot tiltak. I område med høgspenningskabel i grunn er det ikkje tillate å føre opp hus, bygningar eller andre innretningar innanfor sona nærare enn 2 meter i frå kabel.

#### § 1-5.5. Forureina grunn

Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at forureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade.

#### § 1-5.6. Drenering til vassdrag

Det skal belyst i reguleringsplan kor vidt industri- og næringsområde drenerer til vassdrag.

*Tilsvarende skal det i søknader om større tiltak knytt til eksisterande verksemdar belyst ev endringar i høve drenering til vassdrag. Kommunen kan fastsette krav til plan/tiltak for overvatn.*

### § 1-6. Krav til tekniske løysningar (PBL § 11-9 nr. 3)

#### § 1-6.1. Vatn- og avlaupsanlegg

Kommunens hovudplan for vatn og avlaup skal leggast til grunn i planlegging av nye vatn- og avlaupsanlegg. Føresegn gitt i lov og forskrift og kommunens VA-norm (<http://va-norm.no/bykle/>) skal følgjast. Nye tiltak skal sikrast tilfredsstillande løysingar for forsyning av vatn, brannvatn og avlaup. Kommunalt leidningsnett skal markerast på plankart med omsynssone i ei breidd av 8 meter (4 meter på kvar side av leidningsnettet), og det er forbod mot nye tiltak i omsynssona.

#### § 1-6.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur:

Før ny fjellredningsentral kan etablerast skal omlegging av VA-nettet i område vere planlagt/ igangsett, og ny trase for straumleidning vere avklart.

*Uttak for brannvatn skal lokalisert lett tilgjengeleg, fortrinnsvis ved renovasjonsbu. Framføring av fiber og fjernvarme må vurderast i plansamanheng. Mest muleg infrastruktur bør samlokalisert i bakken og kartfestast.*

#### § 1-6.2. Handtering av overvatn

I arealplanar og byggjesaker skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon, og handtering av overvatn samordnast. Naturlege flaumvegar skal kartleggast og i størst muleg grad bevarast. Overvatn skal handterast lokalt, og skal i den grad det er muleg tilbakeførast til grunnen og til vegetasjon nærast muleg kjelda / i nedslagsfeltet.

*Vatn og overvatn skal nyttast slik at dei blir eit positivt element på staden. Dette kan skje gjennom å gjere vatnet synleg og tilgjengeleg, samt bruk av vegetasjon til å binde vatnet.*

#### § 1-6.3. Renovasjon

For byggetiltak i fritids- og næringsområde er det krav til felles renovasjonsløysning § 1-6.4.

#### Rekkefølgekrav og føresegner til byggeområda (PBL § 11-9 nr. 4)

I nye utbyggingsområde kan utbygging ikkje finne stad før følgjande tilhøve er tilfredsstillande ivaretatt: Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (irekna interne og eksterne veg-, vatn-, avlaups-, renovasjons- og overvatnsanlegg), leike- og uteopphaldsareal, tele- og elektrisitetsforsyning og anna energiforsyning, trafikktryggleik (irekna anlegg for gåande og syklande).

I framtidige reguleringsplanar skal kotehøgde fastsettast for ferdig innvendig golv 1.etasje.

## § 1-8. Barn og unges interesser (PBL § 11-9 nr. 5)

§ 1-8.1. Ved utarbeiding av kommunedelplanar, reguleringsplanar og i byggesaker, skal konsekvensar for barn og unges oppvekstmiljø vurderast særskilt, jf rikspolitiske retningsliner (RPR) for barn og planlegging. Lokalisering av leikeplass skal grunnleggjast i planskildringa.

§ 1-8.2. Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller grøntstruktur som er i bruk eller er eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffast ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn brukar som leikeareal, eller ved omdisponering av areal eigna for leik.

## § 1-9. Buffersoner (PBL § 11-9 nr. 6)

Mellom produktivt landbruksareal og ny tomt/eksisterande ubygd tomt til bustad-, næring- og fritidsbebyggelse, skal det være minimum 20 meter brei buffersone. Avstandskravet kan fråvikast dersom høgdeforskjellen, mellomliggande veg eller liknande tilhøve tilseier at det blir mindre risiko for interessekonfliktar mellom arealbrukskategoriane.

## § 1-10. Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5)

Alle reguleringsplaner skal gjere greie for tilhøvet til universell utforming både internt i planområdet og i høve til kringliggjande område. Der det skal settast strengare krav til universell utforming enn heimla i byggt teknisk forskrift, skal dette takast inn som eiga føresegn i reguleringsplanen.

## § 1-11. Uterom- og leikeareal til bustadbygging, fritidsbustader og fritids- og turistformål (PBL § 11-9 nr. 5 og 6)

*Areal som skal setjast av til felles leikeplass kjem i tillegg til private og felles areal for uterom og friområde.*



## § 1-12. Skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 5)

### §1-12.1. Søknad og løyve

Alle skilt og reklameinstallasjonar er søknadspliktige, jfr plan- og bygningslovas § 20-1 bokstav i) unntatt der det vert etablert 1 stk mindre skilt på inntil 3 m<sup>2</sup>, jfr PBL § 30-3. Skilting langs riks- og fylkesveggar skal godkjennast av Statens vegvesen.

Kommunen kan kreve at det vert utarbeidd ein samla skiltplan for ein bygning eller eit område.

Kommunen kan ta bort søknadsplikta ved arrangement der skilt skal plasserast ut i mindre enn 2 veker. Skilta skal plasserast slik at dei ikkje er skjemmaende, medfører fare eller ulemper for omgjevnadene.

### § 1-12.2. Storleik

*Skilt og reklameinnretningar skal ha ein moderat storleik som underordnar seg bygningen og omgjevnadene sine dimensjonar og eigenart.*

*Uthengsskilt skal ikkje ha større areal enn 1 m<sup>2</sup> og ikkje større breidde enn 1 m. Innafor områderegulerings planavgrensing for Hovden sentrum skal ikkje foliering dekke meir enn 1/3 av vindaugsflata. Dette gjeld tilsvarande for plakatar og liknande like innanfor vindaugsflata.*

### § 1-12.3. Utforming m.m.

*Skilt og reklameinnretningar skal ha ei utforming, materialbruk og fargebruk som er tilpassa bygningens og omgjevnadenes arkitektur og visuelle kvalitetar. På bygningar med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal skilt og reklameinnretningar ha ei tradisjonell/ historisk eller tilpassa utforming.*

*Skilt og reklameinnretningar på ein bygning bør ha ei likearta utforming.*

### § 1-12.4. Plassering og spesielle områdeomsyn

*Skilt og reklameinnretningar på bygningar skal plasserast på veggflater. Skilt og reklameinnretningar skal ikkje plasserast på gjerde eller stolpar. Reklameinnretningar skal ikkje tillatast i bustadområde.*

*Skilt og reklameinnretningar på bygningar skal som hovudregel plasserast der ein går inn. I næringsbygg som inneheld fleire verksemder, skal skilta normalt samlast på ei oppslagstavle. Denne kan vere frittstående.*

### § 1-12.5. Forbod mot visse typar skilt og reklameinnretningar

*Følgande skilt og reklameinnretningar er ikkje tillate:*

- *Blinkande eller bevegelege skilt og reklameinnretningar*
- *Skilt og reklame i lyskasser. Lyskasser kan likevel tillatast dersom dei er utført med lukka front, slik at bare tekst eller symbola er gjennomlyst*

- *Lausfotreklame som hindrar ferdsel eller forstyrrar trafikkbildet*
- *Skilt og reklame plassert på tilhengerar, bilar, campingvogner og liknande*

### § 1.13. Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

Med parkeringsplass meiner ein plass både for bil, sykkel, moped/mc og plass reservert for rørslehemma.

§ 1.13.1. Følgande parkeringskrav for biloppstilling gjeld ved utarbeiding av reguleringsplan og ved behandling av byggesøknader:

Arealformål	Tal på p-plass per eining	Arealstorleik per plass (m <sup>2</sup> )
Bustad	2	20
Fritidsbustad	2	20

Institusjonar, hotell, serveringsbygg, forsamlingslokale, kontor, forretning, skular, barnehagar, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg der spesielle forhold gjer seg gjeldande skal ha tilstrekkeleg med oppstillingsplass for bilar og tilfredsstillande ut- og innkøyringsforhold. Fastsetting av p-krav skal avklarast på bakgrunn av dokumentasjon.

Plassering av ladepunkt og parkeringsplassar avsett til el-bil skal vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan,

Det skal avsettast parkeringsplass for rørslehemma der krav til universell utforming er gjort gjeldande.

Det skal avsettast plass for sykkelparkering samla i stativ og under tak for formål kontor, forretning, skular og barnehagar.

§ 1-13.2. Tal på parkeringsplasser for rørslehemma skal vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan. Tal på plasser må stå i forhold til det totale talet på parkeringsplass.

§ 1-13.3. Ved etablering av felles p-anlegg skal minst 10% av p-plassane være avsett for rørslehemma.

§ 1-13.4. Reguleringsplanen skal vise plassering av parkeringsanlegg for motorkøyretøy og sykklar, for varelevering (lasting/lossing/manøvrering), oppstillingsplass for utrykkingskøyretøy og avkøyrsele der dette er relevant. Anlegga må visast i samanheng med køyreveggar, gangveggar og friareal. Det skal dokumenterast at løysingar for varelevering /lasteareal og avfallshandtering ikkje kjem i konflikt med gang-/sykkelsoner eller bustadsinngang.

§ 1-13.5. I områder for fritidsbustader tillatast ikkje permanent parkering eller vinteropplag av campingvogner/transportable innretningar, tilhengarar og båtar.

*Lokal parkerings- og skiltplan gjeld som supplement.*

## § 1-14. Støy (PBL § 11-9 nr.6)

§ 1-14.1. Miljøverndepartementets gjeldande retningslinjer for støy i arealplanlegginga skal leggest til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven.

### § 1-14.2. Rød støysone

I rød støysone skal ein ikkje tillate oppføring av ny støyfølsam busetting, irekna bustader, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skoler og barnehagar. Unntak kan gjerast for oppbygging etter brann og naudsynt riving under føresetnad at tal på einingar ikkje aukar. Bruksendring av eksisterande bygning til støyfølsamt formål eller andre tiltak som gjer auke i tal på einingar tillatast ikkje i rød støysone.

### § 1-14.3. Gul støysone

Gul støysone er ei vurderingssone. I gul støysone kan ny støyfølsam busetting vurderast oppført dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støyforhold. Før det vert tillate bygging av støyfølsam busetting i gul støysone skal det liggje føre ei støyfagleg utgreiing som skildrar dei avbøtande tiltaka som vil bli gjennomført. Utgreiinga skal ligge føre ved søknad om tiltak eller forslag til reguleringsplan.

§ 1-14.4. Støyande næringsaktivitet skal ikkje etablerast i same bygning som bustader. I plan- og byggesaker for støyande næringsverksemd skal det fastsettas maksimumsgrenser for støy for tidsrommet kl. 23-07 og på sun- og heilagdaggar, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.



## § 1-15. Estetik og byggekikk (PBL §11-9 nr. 6)

§1-15.1. Tiltak skal gje tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og eigenart, og vere i samspel med eksisterande bygde og naturgjevne omgjevningar. Det skal nyttast stadtilpassa volum, materiale og fargar. Bygningar skal harmonere med og ta omsyn til eksisterande bygningsmiljø, men kan gjevast ei moderne utforming. Byggekikkrettleiaren for Bykle kommune med ny tilleggsdel skal leggjast til grunn.

§ 1-15.2. Tiltak skal tilpasse seg terrenget. Omfattande fyllingar og skjeringar samt andre vesentlege terrengingrep skal ein prøve å unngå.

I plan- og byggesaker kan det krevjast ei estetisk vurdering og situasjonsplan, inklusive terrengsnitt og koteopplysningar for tiltak i:

- Område med bratt terreng
- Sårbare område som til dømes område med nærleik til verneverdige kulturminner og område kor landskapsomsyn er av stor verdi.
- Område som er markert som omsynssone for vern av landskap og kulturmiljø.
- Område der planlagde bygningar kan komme til å stå fram som landemerke, eller gje markante fjernverknader.

## § 1-16. Natur, landskap og grønstruktur (PBL §11-9 nr. 6)

§ 1-16.1. Verdifull natur-, landskap- og grønstruktur skal bevarast mest mogleg samanhangande.

§ 1-16.2. Verdifulle landskapsområde skal forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert oppretthalde og styrkt. Alle tiltak skal tilpassast og underordne seg heilskapspreget i natur-, kultur- og fjellandskapet.

§ 1-16.3. Åsprofilar, bekkelaup, landskapssilhuettar og horisontlinjer skal ein bevare.

Myrområde skal bevarast for å samle opp og halde på overflatevatn.

Våtmarksareal langs vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp. Vassdragsnære område bør ikkje avdekkast eller overflatebehandlast, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget.

## § 1-17. Omsyn som skal takas til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (PBL §11-9 nr. 7)

*Ein syner her til kulturminneplanen med tiltaksdel*

§ 1-17.1. Utbygging skal ikkje kome i konflikt med automatisk freda eller prioriterte kulturminne. Omsynet til kulturminne, kulturmiljø og verneverdige bygningar skal ivaretakast i plan- og byggesaker.

*Nyare tids kulturminner som vegar, steingjerder, hustuffer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminne med meir skal ein prøve å bevare.*

§1-17.2. Antikvarisk eller arkitektonisk bevaringsverdige bygningar/objekt i seg sjølv, eller

som er del av eit heilskapleg kulturmiljø eller kulturlandskap, er ikkje tillate å rive, unnateke ved totalskade. Det er kommunen som avgjer om kor vidt ein bygning har antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi, dersom ikkje bygningen er freda etter Kulturminnelova. Ved søknad om riving av verneverdig bygg etter brann eller vesentlig skade kan det krevjast dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Det er kommunen som avgjør kor vidt bygningen er totalskadd.

§ 1-17.3. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygningar skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikkje blir mindre verdifull. Hovudbygningens form og detaljering skal framleis kunne lesast av. Tilbygget / endringa skal underordne seg hovudbygningen med omsyn til plassering, utforming, storleik, material- og fargebruk.

§ 1-17.4. Nye bygningar, tilbygg og faste installasjonar skal tilpassast naturleg terreng, kulturminne og verneverdige bygningar når det gjelder plassering i landskapet, høgde, form og materialbruk. Ved søknad om tiltak som kan vurderast til å kunne kome i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det gjerast greie for dagens situasjon, og verknaden av planlagde tiltak skal dokumenterast.

## § 1-18 Byggeforbod langs innsjø og vassdrag

I ei sone på 50 meter langs innsjø og større vassdrag, og 100 meter langs verna vassdrag, kan arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-2b og 30-1 eller frådeling av tomt til slikt føremål ikkje tillatast. I regulerte område følgjer byggeavstand til vatn og vassdrag dei byggjegrensene som ligg i gjeldande reguleringsplanar. Med større vassdrag meiner ein vassdrag som er synlege på kart med målestokk 1: 50000.



Flaum i Geiskelidåne



## § 2. Føresegner til dei einskilde arealformål

(§§11-10 og 11-11)

### § 2-1. Område avsett til bygningar og anlegg

Føljande generelle føresegner gjelder for område avsett til busetnad og anlegg.

#### § 2-1.1. Område avsett til sentrumsføremål - forretningar

Lokalisering av forretning skal skje fortrinnsvis innafor område avsett til sentrumsføremål. Lokaliseringa bør vere inntil hovudveg og ha trafikkikker tilkomst for gåande og syklende.

#### § 2-1.2. Område avsett til bygningar og anlegg – annan næringsverksemd

Nye kontorbedrifter skal som hovudprinsipp lokaliserast innafor områder avsett til sentrumsføremål, eller i område der det allereie er etablert kontor.

#### *Lokalisering av øvrige næringsområde:*

*Prinsippet om rett verksemd på rett plass skal leggas til grunn for lokalisering av ulike næringsverksemdar:*

- *Næringsverksemdar (også kontor) med behov for nærleik til hovudvegnett og/eller behov for lager bør lokaliserast i området i søre enden av Hartevatn, Tykkås og Sarvnettenområdet*
- *Næringsverksemdar med stort transport- og/eller arealbehov/ kraftkrevjane verksemd bør lokaliserast i området søre enden av Hartevatn, Sarvnettenområdet, Bykilsmoen og Lisletjønn.*
- *Næringsverksemdar tilknytt avfallshandtering, energi, resirkulering mm. bør lokaliserast på Tykkås.*

§ 2-1.3. Område avsett til bygningar og anlegg - fritidsbusetnad

Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 7 meter målt frå overkant golv 1. etasje til overkant utvendig møne, der det er konsentrert bebyggeles med mindre enn 8 meter mellom einingane, elles er det 5.5 meter. Ved bruk av torvtekke skal høgda målast på overkant av utvendig møne til under torvtekket. Etasje under terreng er ikkje tillate, med mindre dette er avklart gjennom detaljregulering.

Flate, halvvalma eller valma tak er ikkje tillate med mindre tiltaket harmonerer med og tar omsyn til eksisterande bygningsmiljø og vert gjeve ei moderne utforming.

Takvinkel skal vere mellom 25 og 34 grader. Ark/ kvist/ takopplett skal ikkje vere breiare enn 1/3 av lengderetninga til hovudtaket.

Det skal avsetjast 40 m<sup>2</sup> til parkering per eining, og dette skal medreknast i BYA eller BRA. Dette kan løysast på eigen eigedom eller på felles parkering.

Terrenginngrep skal vere skånsame.

Byggeskikkrettleiaren for Bykle kommune med nytt vedlegg, skal leggas til grunn.

I områder med konsentrert bebyggelse kan det gjennom detaljregulering avvikast frå desse føresegnene.

*Maksimalt utbygd areal for nye fritidsbustader skal fastsettast etter ei vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk og kringliggande bygningsmiljø. Som hovudregel bør nye einskildtomter ikkje overstige 1 da. Tal på einingar skal fastsetjast gjennom detaljregulering.*

*Ved plassering av fritidsbustader skal det takast omsyn til tomte si utforming, ålmenta sin rett til ferdsel i området, og til sti- og løypenett.*

*Det er ikkje ønskeleg med bom i område for fritidsbustader. Ei eventuell oppsetting av bom må gjerast i samråd med kommunen, slik at bomløysinga er handterleg for mellom anna utrykkingskøyretøy.*

*Dersom det går offentlege vatn- og avlaupsleidningar innan ein avstand på 50 meter kan kommunen krevje tilkopling. I områder kor dette ikkje er mogleg kan kommunen godkjenne anna løysing.*

*Gjerde er ikkje tillate med mindre dette er avklara i detaljregulering.*

## § 2-1.4 Område avsett til bygningar og anlegg - Fritids- og turistføremål:

I områder avsett til fritids- og turistformål må ein eining brukas til næringsmessig utleige minst 9 månadar av året. Det er en føresetnad at utleigeverksemda skjer som næringsverksemd i fellesdrift. Avtale om fellesdrift med vilkår skal sendast inn saman med byggesøknad og tinglysast på eigedomen(e).

### Nye område for fritid- og turistføremål

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
BFT1	022	Bjørnaråkleivi	24 daa	18/1	Bobilcamp/utleigehytter
BFT2	025	Byklestøylane camping	8 daa	15/1	campingplass
BFT3	33	Nordli camping	15 daa		Bobilcamp
BFT4	62	Hegni ny	7 daa		
BFT7		Gåttstøyl caravan	28 daa		Godkjent KDH
BFT8		Gåttstøyl -nord	41 daa		Godkjent KDH
BFT9	01	Granebu	24 daa		Område for hotell eller aktiv utleige. Tilkomst frå Nystøyl
BFT11		Flatastøyl (1+2)	24 daa		Område for hotell eller aktiv utleige. (Godkjent KDH 50:50.)
BFT12		Hovdegrend	7 daa	2/952	Godkjent KDH

KDH= kommunedelplan for Hovden, KP2012= kommuneplanen frå 2012

Dersom det vert teke sikte på ein større del av areala til privat bruk, skal dette løysast i reguleringsplan ved bruk av kombinerte formål der også «Fritidsbusetting» inngår, og med presisering i planføresegn kor stor del av bruken som kan være «Fritidsbusetting».

### Nye område for fritidsbygg

NR	KU	Namn	Areal	GNR/BNR	Merknad
BFR 1	053	Stavenes-Teråsen	736 daa	16/1,2,4,6	
BFR 2		Stavenes Lisleli	290 daa	16/1,2,4,6	K.plan.2012
BFR 3	052	Stavenes Mørkebu	507 daa		
BFR 5		Glidbjørg aust	92 daa		K.plan 2012
BFR 6	035	Glidbjørg vest	180 daa		
BFR 7	026	Hoslemo	44 daa		utviding
BFR 8		Berdalen Storemyr	43 daa		Reg MR
BFR 9		Åsheim	43 daa		Reg MR
BFR10		Langehaug	1361 daa		Reg MR
BFR11		Berdalen	49 daa		Reg MR
BFR12		Dalen	332 daa		Reg MR
BFR13	023	Dalen nord	5 daa		
BFR14		Ørnefjell-sør	23 daa		Reg MR
BFR15		Ørnefjell-aust	41 daa		Reg MR
BFR16	007	Vidsyn Aust	164 daa		Reg.MR
BFR17		Nylund	255 daa		Reg.MR
BFR19	06	Maurli	42 daa		Reg.MR
BFR20		Maurli vest	160 daa		Reg.MR

BFR21	029	Badstogdalen	836 daa		
BFR22		Hartoll mm	191 daa		K.plan2012
BFR26	013	Hovden Aust	182 daa		
BFR27	015	Otratunet	65 daa		
BFR28		Hovdegrend	9 daa	2/952	Godkjent KDH

Reg.MR = Reguleringsplan for Midtregionen, KDH= Kommunedelplan for Hovden

## § 2-2. Bustader

Areal avsett til bustader inkluderer eksisterende og framtidig bustadbygging med tilhørende infrastruktur som grønstruktur, vegar og tekniske anlegg.

### § 2-2.1. Nye områder for bustader

For nye områder avsett til bustader (evt. i kombinasjon med andre formål) skal tabellen under, leggest til grunn for vidare utvikling.

Eventuell fordeling mellom bustad og andre tillate formål fastsettest gjennom reguleringsplan.

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
B1		Stavenes	187 daa	16/47 felleseige	Vidareføres frå tidligare kommuneplan. Det er tatt vekk det som ligg sør for den nye vegen
B2		Nordli (Bakkemyrvegen)			Vidareføres frå tidligare kommuneplan
B3	061	Breivevegen	87 daa	2/7 mfl	Området er LNF, men det er 1 hytte på området
B4		Hovdegrend	22 daa	2/952 2/2	Godkjent KDH
Sum		Nytt bustadareal	87 daa		



§ 2-2.2. Ved reguleringsplan og søknad om tiltak som inneber fortetting i eksisterande bustadområder:

- a) Det skal gjerast ei konkret vurdering på grunnlag av området dominierende bygningstype, volum, høgde, utforming, byggelinjer, tomtestørrelser, busettingsstruktur, grønstruktur, leikeareal, arealer for uterom og estetikk som grunnlag for fastsetting av utbyggingstettheit.
- b) Det skal leggast særlig vekt på å utvikle bustadområder med høg utnyttingsgrad.
- c) Det skal ved fortetting i etablerte bustadområder som hovudregel fortettast med frittliggende bygningar. Rekkehus, kjedehus, tre- og firemannsbustad kan tillatast der forholda ligge til rette for det.
- d) Gangveggar skal planleggast slik at dei tek omsyn til lettvinnt og naturleg ferdsel internt i og mellom bustadfelt.
- e) Plassering og utforming av avkjørsler og internveggar skal ha særleg merksemd på trafikktryggleik - brøyting/siktforhold vinterstid.

§ 2-2.3. Hyblar

Å slå saman bustader eller dele opp bustadeiningar til hyblar er å sjå på som eit søknadspliktig tiltak, jf. PBL. §§1-6 og 31-6. Krav til parkering er 1 plass på 20 m<sup>2</sup>.

### § 2-3. Sentrumsformål

Område for sentrumsformål kan ha blanda formål som til dømes bustad, fritidsbustad, forretning, kontor, offentleg eller privat tenesteyting, areal for uterom og parkering.

*Området skal utformast med fokus på trafikktryggleik. Køyreareal og gangareal skal separerast, slik at areala er sikra for mjuke trafikantar. Sentrumets rolle er å dekke lokale behov for dagleg handel og tenester, og skal tilretteleggast for verksemder som vil bidra til å fremje lokalsenterets rolle. Daglegvareforretning, kafé, post, bankteneste, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbod, legesenter m.a. skal helst plasserast her. Næringsverksemd som ikkje først og fremst betener publikum /kunderetta verksemder /nærområdet skal ikkje leggast her, eksempelvis entreprenørverksemd og plasskrevjande verksemder o.s.b. Bygningane sin storleik, form og lokalisering skal bl.a ha som mål å skape gode uterom, torgplassar osv. som gjev intimitet og tryggleik. Parkering bør samordnast.*

#### § 2-4. Område for offentlig eller privat tenesteyting

Etablering av offentlig eller privat tenesteyting med høg besøksfrekvens eller høgt tal på arbeidsplassar, slik som NAV-tenester, regionale utdanningsinstitusjonar, kino, bibliotek, kulturhus og liknande skal lokalisert i eller inntil sentrum.

#### § 2-5. Område for næringsføremål

§ 2-5.1. Arealbruk for eksisterande næringsverksemdar er bestemt gjennom reguleringsplan eller i uregulert område avgrensa av tillate arealbruk og omfang.

(§ 2-5.2. Innafor områda skal det leggst til rette for høg arealutnytting.)

#### § 2.5.3. Nye næringsområde:

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
BN1	064	Bykilsmoen	114 daa	14/3	Datalagringscenter/anna næring
BN2	065	Lisletjønn	39 daa	14/2	Datalagringscenter/anna næring
BN3	066	Sarvsnetten	12 daa	15/11	Utviding av eksisterande
BN4		Nordli	26 daa		Godkjent K.plan 2012
BN5	074	Tykkås sør	78 daa		Omregulert til næring
BN6	074	Tykkås nord	149 daa		Omregulert til næring
BN7		Hartevatn Industri	5 daa		Utviding
BN8		Skytesenteret	3 daa		

#### § 2.6 Områder for råstoffutvinning

Nye område for masseuttak der det er laga uttaksplan

Nr.	Gnr/Bnr	Stad	Areal	Merknad
BRU1		Bjørnarådalen-tipp	90 daa	Tunellmasse
BRU2		Bjorbekken - tipp	27 daa	Tunellmasse

Eksisterande massetak:

	Gnr/Bnr	Stad	Merknad
BRU 3	14/7	Steggjane	
BRU 4	14/2	Skarsmo	
BRU 5	16/16	Smylemoen	
BRU 6	3/20	Hækmoen/Takevejemoen	

BRU 7	3/5	Flæmoen	
BRU 8	2/1	Breivevegen	
BRU 9	1/105	Breive	

## § 2-8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er lagt inn utviding av helikopterplass ved Hartevatn Industri.

NR	KU	NAMN	DEKAR	MERKNAD
SL1	68	Helikopterplassen	22daa	Utvida i høve til tidlegare

### FRAMTIDIGE GANG-OG SYKKELVEGTRASÉAR

Strekning	Trasètype
Bykle samfunnshus –Grønnmyr/ Rv9	Langs kommunal veg
Kryss Rv9 og Fylkesveg inn til skisenteret	Udergang Fylkesveg (ivaretakast i regplan Fjellredningscenter)
Hovden, Rv9 –Hegni	Udergang/ overgang Hegni –Austmannlii
Hegni –Sørenden av Hartevatn	Langs Rv9, del av framtidig rundløype

Vegar  
Statens Vegvesen sine normer og retningslinjer, samt kommunal veg-norm, skal gjelde.

Hovudplan VA, trafikksikringsplan, parkering- og skiltplan skal brukast.

#### § 2-8.1. Byggegrenser og avkøyrslar

I byggeområda og LNF-områda skal nybygg lokalisert slik at byggegrense til veg og avkøyrslar samsvarer med "Retningslinjer for byggegrenser og avkøyrslar langs fylkesveg" og vegnormalar i Statens vegvesen. Søknad om avkøyrslar til riksveg og fylkesveg handsamast etter vegloven der vegsjefen er myndigheit. Kommunen er vegmyndigheit på kommunal veg.

#### § 2-8.2. Byggegrense veg

Riksveg har byggegrense 50 meter.

Fylkesveg har byggegrense 50 meter.

Kommunal veg har byggegrense 15 meter.

Gjennom utarbeiding av reguleringsplan kan redusert byggegrense vurderast.

#### § 2-8.3. Avkøyrslar

Nye avkøyrslar kan tillatast. I vurdering om ny avkøyrslar kan tillatast, skal det vurderast om eksisterande avkøyrslar kan nyttast. Eventuell ny avkøyrslar skal sjåast i samanheng med muleg vidare utbygging i same område.

*Utvida bruk av eksisterande avkøyrse kan tillatast dersom avkøyrsele tilfredsstillar vegnormalens krav til teknisk utforming.*

## § 2-9. Grønstruktur

Området ved Dam Sarvsfossen vert regulert til grønstruktur. Her er det tenkt aktivitetsområde og turstiar opp til Stavenes. Jord og skoglov vert ikkje sett til side sjølv om ein set av område til grønstruktur.

NR	KU	NAMN	DEKAR	GBNR	MERKNAD
G1	67	Sarvsfossen	12 daa	16/42,47,49	Ikkje krav til detaljplan

§ 2-9.1. I byggeområder i nær tilknytning til områder avsett til grønstruktur tillatast det ikkje tiltak som hindrar ålmenta si tilgang til grønstrukturområdet, eller som vesentleg reduserer verdien av det tilgrensa grønstrukturområdet.

§ 2-9.2. Tiltak for å fremje friluftslivet, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige omsyn til naturmangfald, som truga og prioriterte arter og spesielle naturkvalitetar ikkje får negative konsekvensar. Andre tiltak tillatast ikkje.

Område der friluftssinteressene vert prioritert.

STAD	
Hartevatn	Badeplass
Storetjønn	Badeplass
Hoslemohylen	Fiskeplass- framtidig
Lomehylen	Fiskeplass- framtidig



## § 2-10. Landbruks- natur og friluftsmål, samt reindrift LNF(R) (PBL §11-11)

§ 2-10.1. I nasjonalt villreinområde gjeld Heiplanen (Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei).

§ 2-10.2. Omfang, lokalisering og utforming av bygningar for landbruk og anlegg (PBL §11-11 nr. 1 og 4)

- a) I landbruks-, natur- og friluftsområda samt reindrift tillatst det ikkje tiltak, jf. PBL § 1-6, som ikkje er knytt til stadbunden næring. Med tiltak meiner ein oppføring, riving, endring, bruksendring, vesentleg terrenginngrep, oppretting og endring av eigedom jf. PBL § 20-1. Kårbustad skal ligge i tilknytning til gardsbusetnaden og tillatst ikkje frådelt.
- b) Byggeforbodet etter plan- og bygningsloven § 1-8 innafor 50-metersbeltet langs innsjø og vassdrag skal ikkje gjelde for naudsynte bygningar i landbruket, jf. Plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 4. Byggeforbodet skal likevel gjelde der det finst alternativ lokalisering på eigedomen som ligger utanfor 50- metersbeltet langs innsjø og vassdrag.
- c) For driftshytter (bygg som brukast i utmarksnæring og som ikkje er skilt frå hovudbruket) skal ikkje BRA overstige 140 m<sup>2</sup> inkl. parkering. Der parkering ikkje er i tilknytning til hytta skal areal på hytta ikkje overstige 100 m<sup>2</sup>, jfr § 11-11 nr 1, og § 11-7 andre ledd nr 5. Driftshytta skal vere i ein etasje utan hems.

## 10.2. Spreidd bustadbygging (PBL § 11-7 nr 5 b) og § 11-11 nr 2)

- a) I tilknytning til eksisterande eigedomar kan det utføres tiltak som er å rekne som ein vanleg del av bygningsmassen på ein eigedom, irekna tilbygg/påbygg, garasje, reiskapshus, carport, uthus, grensejustering mellom eigedommar. For område B 1 (Stavenes) tillatast også etablering av mindre driftsbygning.
- b) Frådeling til bustad er i tråd med føremålet. Frådeling skal handsamast etter jordlova før byggesakshandsaming kan skje. Det tillatast ikkje frådeling til tomt på dyrka eller dyrkbar mark.
- c) Tomtestorleik skal ikkje overstige 2 daa. I Stavenes tillatast tomtestorleik på inntil 10 daa.
- d) Total utnytting av den einskilde tomt/eigedom er maksimalt 250 m2 BYA. I Stavenes tillatast ei utnytting på inntil 500 m2 BYA per tomt/eigedom.
- e) Bustader skal ikkje plasserast nærare enn 20 meter frå dyrka mark, landbruksbygg eller anna næringsverksemd.
- f) Tilkomstvegar skal ikkje leggest i konflikt med gardstun, landbruksvegar eller på dyrka eller dyrkbar mark.
- g) Bustader med automatisk freda kulturminne på tomta eller i nær tilknytning til denne skal sendast på høyring til Aust-Agder Fylkeskommune, kulturseksjonen før vedtak vert fatta.
- h) Bustader skal plasserast minimum 50 meter frå vassdrag, minimum 20 meter frå bekkar, og minimum 20 meter frå høgspenlinjer. Som bekk reknar ein bekkar som kjem fram på kart i målestokk 1: 50 000.
- i) Bustader skal plasserast minimum 50 meter frå riksveg og fylkesveg, og 15 meter frå kommunal veg. Bustader skal fortrinnsvis knytast til eksisterande, godkjende avkøyrslar, og skal ha godkjent vatn- og avlaupsanlegg jfr PBL. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.
- j) Bruksendring eller på annan måte etablering av fleire einingar og oppretting av grunneigedom tillatast ikkje.
- k) Eksisterande bygningar kan tillatast å bli bygd oppatt ved brann. Ved oppføring på nytt skal bygningen som hovudregel ha same omfang som tidlegare.

### 10.3 Spreidd fritidsbusetjing (PBL § 11-7 nr 5 b) og § 11-11 nr 2).

- a) I tilknytning til eksisterande eigedomar kan det utførast tiltak som er å rekne som ein vanleg del av bygningsmassen på ein eigedom, medrekna tilbygg/påbygg, garasje eller carport på inntil 30 m<sup>2</sup>, uthus på inntil 10 m<sup>2</sup>, grensejustering mellom eigedommar.
- b) Mønehøgde skal ikkje overstige 5,0 m, målt frå ferdig innvendig golv.
- c) Takvinkel skal tilpassast eksisterande hytte.
- d) Frådeling til fritidsbustad er i tråd med føremålet. Frådeling skal handsamast etter jordlova før byggesakshandsaming kan skje. Det tillatast ikkje frådeling til tomt på dyrka eller dyrkbar mark.
- e) Tomtestørrelse skal ikkje overstige 1 daa.
- f) Total utnytting av den einskilde tomt/eigedom er maksimalt 160 m<sup>2</sup> BYA herunder 40 m<sup>2</sup> til parkering. Der parkering ikkje ordnast på tomta blir maks BYA 120 m<sup>2</sup>.
- g) Fritidsbustader skal ikkje plasserast nærare enn 50 meter frå dyrka mark, landbruksbygg eller anna næringsverksemd.
- h) Tilkomstvegar skal ikkje leggst i konflikt med gardstun, landbruksvegar eller på dyrka eller dyrkbar mark. Fritidsbustader med automatisk freda kulturminne på tomta eller i nær tilknytning til denne skal sendast på høyring til Aust-Agder Fylkeskommune, kulturseksjonen før vedtak vert fatta.
- i) Fritidsbustader skal plasserast minimum 50 meter frå vassdrag, minimum 20 meter frå bekkar, og minimum 20 meter frå høgspenlinjer. Som bekk reknar ein bekkar som kjem fram på kart i målestokk 1: 50 000.
- j) Fritidsbustader skal plasserast minimum 50 meter frå riksveg og fylkesveg, og 15 meter frå kommunal veg. Fritidsbustader skal fortrinnsvis knytast til eksisterande, godkjende avkøyrslar, og skal ha godkjent vatn- og avlaupsanlegg jfr PBL. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.
- k) Bruksendring eller på annan måte etablering av fleire einingar og oppretting av grunneigedom tillatast ikkje.
- l) Eksisterande busetnad kan byggast oppatt ved brann. Ved ny oppføring skal bygningen/-ane som hovudregel ha same omfang.
- m) Ved fortetting av området skal det lagast reguleringsplan.

Områda som her er omtala er nokre små område med utgjengne disposisjonaplanar der det truleg ikkje blir fortetting. Blir det søkt om fleire einingar enn tabellen viser, utløyser dette plankrav.

NR	KU	NAMN	Nye	GNR/BNR	MERKNAD
LS1	056	Tjønnlii- Åsdokk	2+2	17/1	Åsdokk har disp.plan
LS2		Tykkholt	0	17/18,68,78	Plankrav
LS3		Byklestøylane	Dei 5 som er godkjent	14/2	Godkjent 5 i 2012
LS4		Hoslemoåni	0	4/58	Tidlegare disp.plan
LS5		Sagi/Nordigard Hoslemo	0	4/3	Tidlegare disp.plan
LS 6		Ørnefjell	0	6/34	Tidlegare disp.plan
LS7		Fjellros	0	6/35	Tidlegare disp.plan
LS 8		Berdalen	3	3/21	
LS 9		Røyr tjønn	0	2/839	

- a) I tilknytning til eksisterande eigedommar kan det utføres desse tiltaka: tilbygg inntil max BYA. Det kan tillatast uthus på inntil 10 m<sup>2</sup>, og grensejustering mellom eigedommar.
- b) Total utnytting av den einskilde tomt/eigedom er maksimalt 140 m<sup>2</sup> BYA irekna 40 m<sup>2</sup> til parkering. Der parkering ikkje ordnast på tomte blir maks BYA 100 m<sup>2</sup>.
- c) Takvinkel skal tilpassast eksisterande hytte
- d) Mønehøgde skal ikkje overstige 4,5 m, rekna frå ferdig innvendig golv,
- e) Fritidsbustader med automatisk freda kulturminne på tomte eller i nær tilknytning til denne skal sendast på høyring til Aust-Agder Fylkeskommune, kulturseksjonen før vedtak vert fatta.
- f) Tiltaket må ikkje kome i konflikt med vassdrag/bekk, kulturminner, biologisk mangfald,



§ 2-10.4. Spreidd erverv/næringsverksemd (PBL § 11-7 nr 5 b) og § 11-11 nr 2)  
Næringsbusetnad og annen busetnad kan tillatast gjennom behandling av einiskilde søknader for heile området Lii Gard, Bjåen turisthytte, Bjåen fjellstoge og fjellgard og FjellgardenHovden (som merka på plankart). Føresegn og føremål gjeld framom tidlegare vedtekne planar.

- a) Tilkomstvegar og bygningar skal ikkje leggest i konflikt med gardstun, landbruksvegar eller på dyrka eller dyrkbar mark.
- b) Utleiehytter skal ha ein maks BYA på 50 m<sup>2</sup> eksklusive parkering og ei mønehøgde på maksimalt 4,5 meter.
- c) Innafor området er det tillate med følgande tiltak og aktivitetar: Skitrekk, gardsutsal (ikkje berre gardens produkt), kafé/bevertning, rideaktiviteter, dyrehald (nye driftsbygningar), uteleige-/overnattingstilbod, skiskule, gardsturisme og «grøn omsorg».

§ 2.10.1. Generelt forbod mot tiltak i innsjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL. § 1-8 og § 11-11, nr. 3)

Det tillatast ikkje tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 i innsjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.

Utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs innsjø og vassdrag, irekna etablering av nye kunstige sandstrender, er forbode. Vidare er det forbod mot å etterfylle sand på eksisterande lovlig etablerte strender med annen kvalitet enn den etablerte, jf. § 11-11 første ledd nr. 5. Etterfylling av sand på eksisterande strender på land og i sjø er etter plan- og bygningslovens § 1-6 eit søknadspiktig tiltak.

Nye brygger eller utviding av eksisterande brygger/ fellesbrygger tillatast ikkje med mindre dette har heimel i arealdelen eller reguleringsplan.

*Før det kan gjevast dispensasjon frå forbodet mot etablering av kunstige sandstrender skal søkjar legge fram dokumentasjon på korleis tiltaket påverkar det biologiske mangfaldet og mulegheit for ferdsel for ålmenta på land, i innsjø og vassdrag.*

*Kommunen kan vurdere å gi løyve til dispensasjon frå PBL § 1-8 for nye brygger og andre liknande innretningar utanfor fastsatt byggegrense når dette fører til sanering/samling av eksisterande innretningar slik at ålmentas ferdsel vert betre, eller for å bevare eit mest muleg urørt landskap. Ved brann og/eller naturkatastrofar skal alternativ plassering av tiltak vurderast før løyve til å bygge oppatt vert gjeve.*

### 3. Omsynssoner (PBL §11-8)

§ 3-1. Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8a)

OMSYNSSONE FLAUM (jfr. PBL. §11-8 a)

I omsynssone for flaumfare er det ikkje tillate å etablere ny busetting langs vatn og vassdrag, med mindre det blir gjort tiltak som sikrar busettinga mot flaum, jf teknisk forskrift.

#### § 3-1.1-2. Faresone i H310

*Fleire område er kartlagt som faresone skred snø og stein, eller faresone jord og flomskred.*

*Faresone for skred snø og stein er kartlagt, på regulerte område, på delar av Hovdenuten og rundt Hartevatn.*

*Faresone for jord og flomskred er kartlagt, på regulerte område, BFR 3 Stavenes, Byklestøylane, Berdalen, Nordli, Hartevasstrondi og Lislens.*

*Områda er utsett og konsekvensar for liv og helse er store dersom skred skal inntreffe. Tiltak etter PBL § 1-6 tillatast som hovudregel difor ikkje tillatast innafør området etter PBL §28-1 jf teknisk forskrift. Forbodet omfattar alle typer tiltak herunder også tiltak som i utgangpunktet ikkje er søknadsppliktige.*

*Skal det tillatast tiltak må det aktuelle faremomentet greiast ut og tiltaket må dokumenterast å vere akseptabelt. Avbøtande tiltak kan fastsetast. Omsynsoner viser kjent kunnskap no, men er ikkje uttømande. 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 farevurderingane*

#### a§ 3-1.3. Skytebanar H390\_83, \_84 og \_85

H390\_83 Badstogviki skytebanar (kommunalt eigd)

H390\_84 Geiskeli skytebane

H390\_85 Forsvarets feltbane Hagadalen

*Innanfor sonene er det ikkje tillate med aktivitet eller tiltak utan at faremomentet er undersøkt og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtande tiltak fastsett.*

#### § 3-2.1. Bevaring av naturmiljø H560

##### a) Omsynssone viltkorridor/trekkvegar hjortevilt

*Innafor omsynssona tillatast ikkje tiltak som gjer viltkorridorens økologiske funksjon dårlegare. Alle tiltak som verkar inn på viltkorridoren må vurderast ut frå den samla belastninga tiltaka vil ha på området.*

##### b) Omsynssone vassdrag (H560)

*Langs vassdrag skal naturverdiar, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser takast i vare. For alle elver, bekker og tjern med årssikker vassføring skal det oppretthaldast, og om mogleg, utviklast eit naturleg vegetasjonsbelte som tek i vare viktige økologiske funksjonar, motverkar erosjon og tener flaumsikring og friluftslivet.*

Omsynssone nedslagsfelt for drikkevatt (H\_110)

H\_110\_1 Auversvatn

H\_110\_2 Heitjønna

*Innafor sikringsona er det ikkje tillate med nye aktivitetar eller fysiske inngrep som kan føre til fare for forureining eller uttørking av vasskjelda.*

#### § 3-2 Omsynssone bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø:

Nr	Stad	Spesielle kvalitetar
H560_12	Tveiten	Kulturlandskap, regional verdi, A-område

H560_12,13	Gardar i Bykle kyrkjebygd	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_14	Stavenes	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_18	Bjåen	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_02	Breive	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_17	Berdalen	Kulturlandskap, lokal verdi, B-område
H560_06	Bjørnaråfjellet-Storekvæv	Edellauvskog, regional verdi, A-område
H560_08	Trydalsfjellet-Storefjell	Edellauvskog, regional verdi, A-område
H560_10	Berdalstjønni	Gamal lauvskog, regional verdi, A-område
H560_03	Brotteli ved Botsvatn	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_04	Bratteland ved Botsvatn	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_11	Tveiten	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_11	Mosdølsfjellet	Gamal lauvskog, regional verdi, A-område
H560_15	Huldreheimen	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_16	Vråstøylsfjellet	Gamal lauvskog, regional verdi, A-område
H560_18	Berdalen	Urskog/gamalskog, regional verdi, A-område
H560_01	Lislevatn, Mjåvassristi	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi, A-område
H560_07	Trydalstjønni	Ikkje-forsura restområder, regional verdi, A- område
H560_09	Motjønni	Ikkje-forsura restområde, regional verdi, A- område

*I disse områda skal det takast omsyn til biologisk mangfald og kulturlandskapsverdiar. Skjøtsel skal utførast i samsvar med skjøtselsplan der det fins og bruken skal tilpassast slik at ein ikkje øydelegg dei særskilde kvalitetane områda har.*

### § 3-3. Bandlagde områder (PBL §11-8 d)

For landskapsvernområde, biotopvernområde og naturreservat er det egne føresegner og forvaltingsplanar. Sjå [www.svr.no](http://www.svr.no)

NR	Stad	Føremål
H_720_1	Setesdal-Vesthei-Ryfylkeheiane	Landskapsvernområde, 798 km <sup>2</sup>
H_740_2	Hisdal -Steinsbuskardet	Biotopvernområde, 33,2 km <sup>2</sup>
H_720_5	Hovden	Landskapsvernområde, 59 km <sup>2</sup>
H_720_6	Vidmyr	Naturreservat, 9,7 km <sup>2</sup>
H_720_7	Lislevatn	Naturreservat 1,1 km <sup>2</sup>
H_720_2	Hisdal	Naturreservat 16,4 km <sup>2</sup>
H_560_21	Nasjonalt villreinområde-(austhei)	Regionalplan
H_560_22	Omsynsone villrein	Regionalplan
H_560_23	Omsynsone trekkveg	Regionalplan

### § 4-1. Heilskapleg bevaringsverdig bygningsmiljø

*Huldreheimen*

*Lislestog*

*Holsloptet med høybu*

*Jåro, Tveiten og Håmåren*

§ 4-1.1. Bygningar innafor verneverdig bygningsmiljø skal takast vare på.

§ 4-1.2. Ved utbetring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, oppretthaldast eller tilbakeførast til tidlegare tilstand.

§ 4-1.3. Tilbygg, påbygg og nye bygningar kan tillatast under føresetnad at tiltaket ikkje undergrev målsettinga om å bevare eit heilskapleg, harmonisk bygningsmiljø. Storleik, høgde, proporsjoner, form og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige busetnaden. Fasadelinja på eksisterande gateløp skal oppretthaldast.

§ 4-1.4. Deling av eigedommar, samanføyning av eigedommar og frådelling av bebygde tomter innafor område for heilskapleg verneverdig bygningsmiljø tillatast ikkje.

§ 4-1.5. Ved brann eller annan større skade på bevaringsverdig bygningsmiljø skal nye bygningar ha same plassering, og volum som tidlegare bygningar. Bygningane si høgde, form og fasade skal tilpassast det verneverdige miljøet og gjevast arkitektonisk høg kvalitet.

§ 4-1.6. Ved utforming av ny bygningsmiljø som grenser inntil verneområda skal volum og høgder tilpassast det verneverdige bygningsmiljøet.

### **Nasjonalt villreinområde.**

Verneføresegner i landskapsvernområde for Setesdal Vesthei-Ryfylkeheiane gjeld.

Generelle føresegner for Nasjonalt villreinområde.

- a) I alle saker skal ein vurdere villreinen sine interesser opp mot planen/søknaden/tiltaket, og konsekvensutgreiing skal gjennomførast på relevant plannivå. Oppdatert kunnskap skal ligge til grunn for vurderingane.
- b) Villreinen har større toleevne for ferdsel i område med skogsterreng. Dette, saman med den sesongmessige bruken av området, skal leggast vekt på ved handsaming av søknader i heile området.
- c) Ein skal legge spesiell vekt på å unngå verksemd, aktivitet og forstyrring i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde, samt fokusområda i dei aktuelle årstider/periodar. Ein skal heller ikkje godkjenne byggeverksemd som gjer det vanskelegare for villreinen å bruke desse områda.
- d) Nye fritidsbygg skal ikkje godkjennast.
- e) Mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan godkjennast etter søknad for å kunne oppgradast til nyare standard. Å bygge eit mindre frittstående uthus kan godkjennast. Det er ikkje tillate å dele frå stølar.
- f) Oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som høyrer til i det tradisjonelle bygningsmiljøet i stølsgrender, kan godkjennast.
- g) Denne sona er viktig for friluftslivet. Gjennom dei grep som er gitt gjennom retningslinjer og soneringa, legg ein opp til ein differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- h) Tyngre tilretteleggingstiltak skal leggast utanfor denne omsynsona.



- i) *Etablerte turisthytter og driftsbygningar kan moderniserast og utvidast forsiktig når dette er naudsynt for vidare drift. For enkelte turisthytter kan det vere aktuelt å vurdere plassering opp mot oppdatert kunnskap om villrein.*

### **Særskilde føresegner for Nasjonalt villreinområde**

#### **Landbruks- og utmarksnæring**

*Landbruks- og utmarksnæring er definert som støling, beitebruk, opplevingsnæring, jakt og fiske, vidaresal av jakt- og fiskeprodukt og foredling av fisk.*

*Her gjeld følgjande føresegner:*

- a) *Grunneigarar som driv utmarksnæring kan bygge, rehabiliter og vidareutvikle naudsynt driftshusvære og stølar for å utnytte utmarksressursane på eigedomen, i samsvar med gjeldande forståing av utmarksnæringar.*
- b) *Eksisterande stølar og tufter skal kunne restaurerast og byggast ut til eit maksimalt areal på 50m<sup>2</sup> BRA med tradisjonell utforming. Det skal kunne settast opp mindre båthus i nærleiken av vatn, og dette må tilpassast terrenget. Det skal dekkast med naturmateriale (torv, stein og liknande) og må ikkje vere større enn 12 m<sup>2</sup> BRA.*

#### **Bygg i utmarksnæring**

*Lokalisering av alle nye bygg sal skje i minste muleg konflikt med villreinens arealbruk etter vurderingar basert på oppdatert kunnskap i samsvar med plan. Alle byggetiltak skal vere knytt til dokumenterbare utmarksnæringar. Inntekter frå landbruks- og utmarksnæring som definert her, må kunne dokumenterast til søknadsprosessen i samband med byggesakshandsaminga ved framlegging av minimum årsoppgåve for næringsinntekt knytt til jord/utmark.*

#### **Gamle stølslandskap**

*Gamle stølsbygg og stølslandskap er kulturminne som ein ynskjer å ta vare på. Det vil vere mogleg å dispensere frå byggeforbodet og LNF-formålet dersom grunneigar ønskjer å ta vare på eller restaurere stølsområde, sjølv om det ikkje lenger er aktiv drift på eigedomen som kan dokumenterast som landbruks- eller utmarksnæring.*

*Generelt gjeld følgjande føresegner for å ta vare på gamle stølsanlegg:*

- a) *Oppattbygging av gamle støls- og høybuer skal kunne skje i mist muleg konflikt med villreinen sin arealbruk, etter vurdering basert på oppdatert kunnskap i samsvar med plan.*
- b) *Oppbygging skal vere mest muleg i identisk med tidlegare tider og bruken i tidlegare tider. Maksimal storleik er 30 m<sup>2</sup> BRA.*
- c) *Alle tiltak skal kunne grunngjevast og eller dokumenterast i form av gamle bilete eller andre skriftlege kjelder.*

## **Ferdsel**

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

- a) Ved lokalisering av nye ferdslsårer skal ein ta omsyn til villreinen sin arealbruk.
- b) Ved tildeling av snøskuteløyve skal ein ta omsyn til dei aktuelle områda si tolegrense for ferdsl. Det kan settast vilkår i løyvet om å følgje bestemte trasear.
- c) For å gi villreinen ro på vinterbeite, kan det i samband med spesielt harde vintrar vere aktuelt i ein periode å regulere og/eller avgrense ferdsla, til dømes ved å regulere bruken av snøskuter i enkelte delar av området.
- d) Opprusting av eksisterande vegar og nye vegar som gir lettare tilkomst for bilkøyring og anna ferdsl inn i Nasjonale villreinområde skal som hovudregel ikkje godkjennast.
- e) For nye og eksisterande landbruksvegar og anleggsvegar skal ferdslsregulering vurderast ved bom og andre restriksjonar, slik at vegane blir prioritert for næringskøyring i samband med landbruk og anleggstilsyn.
- f) Opprusting av eksisterande landbruksvegar kan skje for å hindre unødig slitasje, og å sikre trygg transport.
- g) Nye maskinpreparerte skiløyper er ikkje tillate. Eksisterande skiløype (vedtakstidspunktet) kan framleis køyrast opp med prepareringsmaskin.
- h) Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15.april eller 2.påskedag.

## **Kraftproduksjon**

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

## **Kulturminne**

- a) Villreinrelaterte kulturminne kan brukast og eventuelt restaurerast til informasjons-, kultur-, og reiselivstiltak ved eit nært samarbeid med kommunen, grunneigar, kultur- og vernestyresmakt.

## **Omsynssone villrein**

### **Generelle føresegner**

- a) I alle saker skal villreinen sine interesser vurderast opp mot planen/søknaden/tiltaket, og konsekvensutgreiing skal gjennomførast på relevant plannivå. Oppdatert villreinkunnskap skal ligge til grunn for vurderingane.
- b) Villreinen har større tolevne for ferdsl i område med skogsterreng. Dette, og den sesongmessige bruken av området skal tilleggas vekt ved handsaming av søknader i heile området.
- c) Det skal leggas spesiell vekt på å unngå verksemd, 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.

- d) Nye fritidsbygg skal ikkje godkjennast. Det er ikkje lov å dele frå stølar til fritidsbruk.
- e) Oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som høyrer til det tradisjonelle bygningsmiljøet i stølsgrender kan tillatast.
- f) Mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan godkjennast etter søknad for å kunne oppgradere til nyare standard. Ein kan godkjenne å bygge ei mindre frittstående uthus.
- g) Denne sona er viktig for friluftslivet. Gjennom dei grep som er gitt gjennom retningslinjene og soneringa, leggast det opp til differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- h) Tyngre tilretteleggingstiltak skal leggast utanfor denne omsynsona.
- i) Etablerte turisthytter og driftsbygningar kan moderniserast og utvidast forsiktig nå dette er nødvendig for vidare drift. Nærmare rammer for dette må avklarast gjennom kommuneplanlegginga.
- j) Eksisterande hyttefelt i gjeldande kommuneplanar skal utviklast i tråd med kommuneplanen sine føresegner.
- k) Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15.april eller 2.påskedag.

### **Særskilde føresegner**

Dei særskilde føresegnene i denne som er identisk med særskilde føresegner for nasjonalt villreinområde for heile planområdet.

### **Føresegner for omsynssone trekkområde**

- a) Det skal ikkje godkjennast byggetiltak som kan stenge av eller forverre dagens situasjon i desse trekkområda.
- b) Det skal så langt det er mogleg ikkje godkjennast aktivitet som fører til unødig forstyrring når reinen trekker.
- c) Ved eventuelle planar om utviding, opprusting, omlegging eller endring av opningstider med meir av eksisterande veganlegg, skal det leggast vekt på å betre situasjonen for villreinen sitt trekk ved tunell-løysingar, andre tekniske løysingar, andre tekniske løysingar, merking, informasjon, brøyterutinar og andre tiltak. Tiltak som kan forverre villreinen sitt trekk er ikkje tillate.
- d) Nye maskinpreparerte løyper er ikkje tillate. Eksisterande skiløype (vedtakstidspunktet) kan framleis køyrast opp med løypemaskin.
- e) Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15.april. Løypene skal fresast opp innan 15.april.







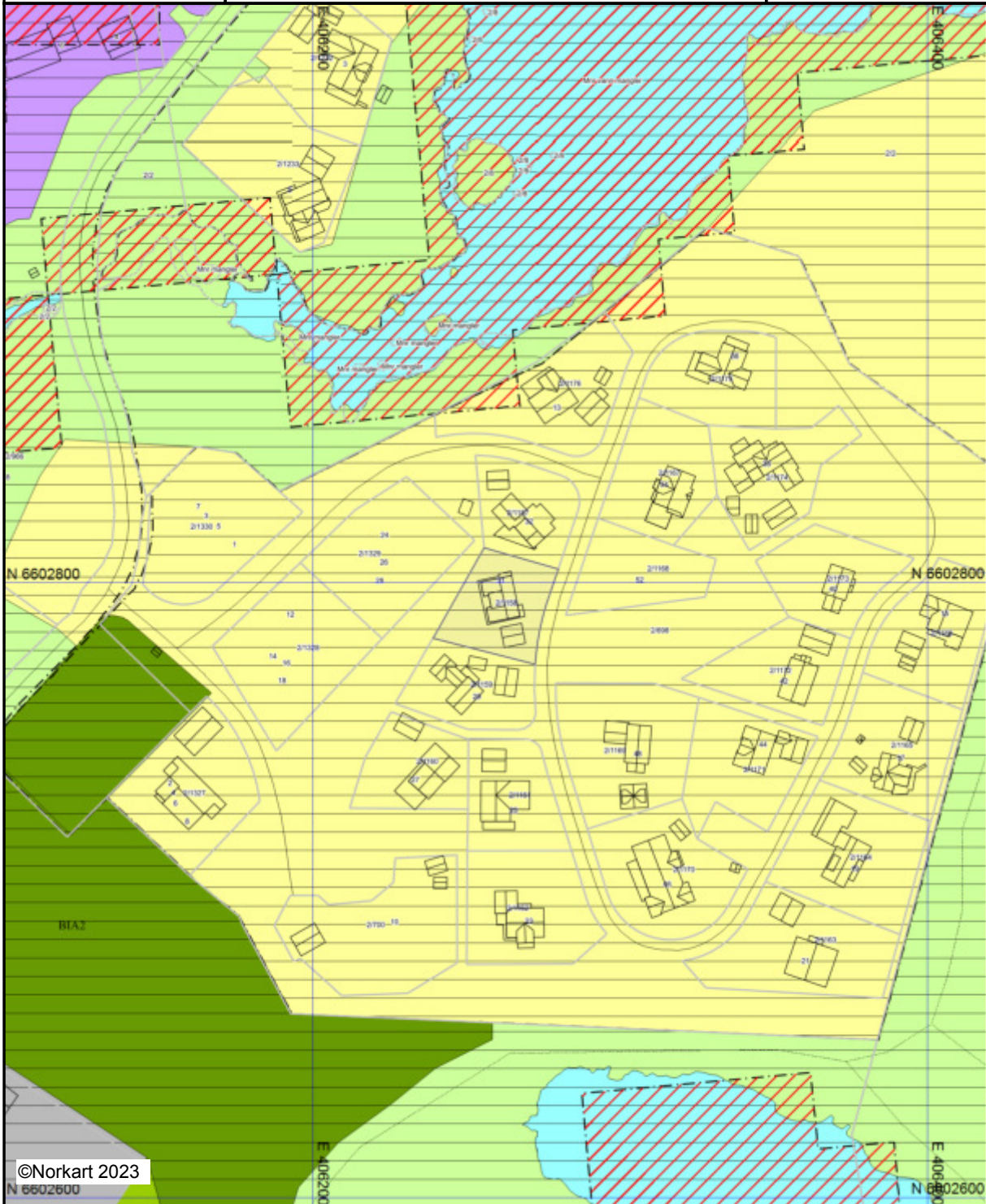
Bykle kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 2/1158  
Adresse: Røyrvikåsen bustadfelt 31  
Dato: 23.06.2023  
Målestokk: 1:2000



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.

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	936.3
Etablert dato	10.10.2007	Historisk oppgitt areal	937
Oppdatert dato	11.04.2019	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/1158
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.10.2007	11/109 43/07		2/698 (-937), 2/1158 (937)

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6602792.13	406261	0	Ja	936.3	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HJETLAND ASBJØRN JOHANNES F140539*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Birkelandsveien 344 4790 LILLESAND	Bosatt (B)

## Adresse

Vegadresse: Røyrvikåsen bustadfelt 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4755 HOVDEN I SETESDAL	Kirkesogn	05050403 Bykle
Grunnkrets	104 Hovden	Tettsted	
Valgkrets	1 Fjellgardane		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300183147		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	09.03.2012
2	300462216		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	02.10.2014

1: Bygning 300183147: Enebolig (111), Ferdigattest 09.03.2012

## Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	175
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	175
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	106
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.11.2010	24.11.2010
Igangsettingstillatelse	01.06.2011	07.06.2011
Ferdigattest	09.03.2012	20.06.2012

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Røyrvikåsen bustadfelt 31	H0101	2/1158	175	5	2	3	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	75	0	75	0	0	0
H01	1	100	0	100	0	0	0

### 2: Bygning 300462216: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 02.10.2014

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	34,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	02.10.2014	10.10.2014
Endre bygningsdata	13.12.2022	13.12.2022

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	2/1158	32,4	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	0	32,4	32,4	0	0	0
-----	---	---	------	------	---	---	---





# Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 23.06.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

<b>Kommunenr.</b>	4222	<b>Gårdsnr.</b>	2	<b>Bruksnr.</b>	1158	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Røyrvikåsen bustadfelt 31, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

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
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201701		
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2018-2030		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	28.02.2019		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/1371/Kommuneplanens_arealdel_bestemmelsar_18_03_21.pdf">https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/1371/Kommuneplanens_arealdel_bestemmelsar_18_03_21.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	936 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	B	
	<b>Delareal</b>	936 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201109
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Hovden 2013-2025
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.02.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/721/Kommunedelplan%20Hovden%202013-2025%20%20signert.pdf">https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/721/Kommunedelplan%20Hovden%202013-2025%20%20signert.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 936 m<sup>2</sup>  <b>KPHensynsonenavn</b> H910  <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 936 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p>

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	200607
<b>Navn</b>	Røyrvikåsen bustadområde - A3
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	26.04.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/120/Reguleringsbestemmelser_vedtatt.pdf">https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/120/Reguleringsbestemmelser_vedtatt.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 926 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse  <b>Felt navn</b> B4</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 10 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Offentlig friområde</p>

## 6. Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser datert 20.06.06, sist revidert 09.12.06.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for planområdet vist på plankart, datert 20.06.06, sist revidert 02.05.07

### Rekkefølgekrav

Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplan for boligområde A3 – Røyrvikåsen, skal det foretas arkeologiske granskninger av to automatisk fredete kullgroper (id. 99153 og id 99470) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

### 1 Byggeområde pbl. § 25 1. ledd nr 1

1.1 Bolig B1-B9 (tomt nr.1-24)

1.1.1 %BYA= 20 % for B3-B8. %BYA= 30 % for B1, B2 og B9. Parkeringsareal på tomt inngår beregning av grad av utnytting.

1.1.2 Alle bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og med hovedmøneretning på hovedbygning som angitt på planen. Dette gjelder ikke garasje som kan plasseres inntil 2m fra tomtegrense. Plassering av garasje må være med i byggesøknaden for bolig.

1.1.3 På boligtomt nr. 1 t.o.m. 21 kan det oppføres frittliggende eneboliger med garasjer og andre anlegg som naturlig hører til.

1.1.4 På boligtomt nr. 22 og 25 kan det oppføres 4-8 leiligheter kjedet sammen. Plassering av garasje, biloppstillingsplasser og avkjørsler skal være med i byggesøknaden.

1.1.5 På boligtomt nr 23 og 24 kan det oppføres 3-6 leiligheter kjedet sammen. Plassering av garasje, biloppstillingsplasser og avkjørsler skal være med i byggesøknaden.

1.1.6 Boliger skal oppføres med følgende bygghøyder:

Hus nr. (jfr. kart)	Høyde i m.o.h på innvendig gulv 1. plan +/- 0,5 m	Mønehøyde fra innvendig gulv
1	767 (sokkelleil.)	8.5 m
2	770	8.5 m
3	772	8.5 m
4	772	8.5 m
5	772,5	8.5 m
6	772,5	8.5 m
7	775	8.5 m
8	772,5	8.5 m
9	771,5 (sokkelleil.)	8.5 m
10	771,0	8.5 m
11	770,5(sokkelleil.)	8.5 m
12	771,5 (sokkelleil.)	8.5 m

13	772	8.5 m
14	775	8.5 m
15	773,5	8.5 m
16	773,5	8.5 m
17	762	8.5 m
18	772,5	8.5 m
19	768,5 (sokkelleil)	8.5 m
20	766(sokkelleil)	8.5 m
21	772,5	8.5 m
22 a og b	768,5	8.5 m
23 a og b	766	8.5 m
24 a og b	765	8.5 m
25 a og b	766,5	8.5 m

- 1.1.7 For enebolig kan det oppføres frittliggende garasje med mønehøyde 4,5m og T-BRA på inntil 48 m<sup>2</sup>. Garasje /carport skal tilpasses boligens materialbruk, form og farge.
- 1.1.8 Hver boenhet skal i tillegg til garasje /carport ha 1 oppstillingsplass for bil på egen grunn.
- 1.1.9 Alle bygningers takvinkel skal være mellom 27 og 40 grader. Valmtak er ikke tillatt. Eventuell kvist må ikke være høyere enn mønet.
- 1.1.10 Takflater og fasade skal ha mørk, ikke reflekterende farge.
- 1.1.11 Alle bygg skal være i mørke farger. Alle bygninger som henger sammen skal ha lik farge og lik farge på staffasje, dører og vinduer. I byggesøknaden må farge på utvendig kledning oppgis.
- 1.1.12 Det tillates underetasje for bygninger som ligger i skrånende terreng.

## 2 Friområder L1-L8, L1-14 pbl. § 25 1. ledd nr 4

- 2.1 Friområde lek
  - 2.1.1 Området L1 skal opparbeides til ballplass. Område skal ha gjerde mot veg.
- 2.2 Friområde generelt
  - 2.2.1 F2 er det tillatt å opparbeide en enkel sti med maks bredde på sti 2 m. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares.

## 3. Spesialområder pbl. § 25 1. ledd nr 6

- 3.1 Frisiktsone ved vei.
  - 3.1.1 I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.



**4. Fellesområder pbl. § 25 1. ledd nr 7**

4.1 Felles lekeareal for barn

4.1.1 Områdene er felles for boenhetene innenfor området.

4.1.2 Områdene L2-L4 skal opparbeides til lekeplasser.

**Revidert iht kommunestyrevedtak 26.04.07.**



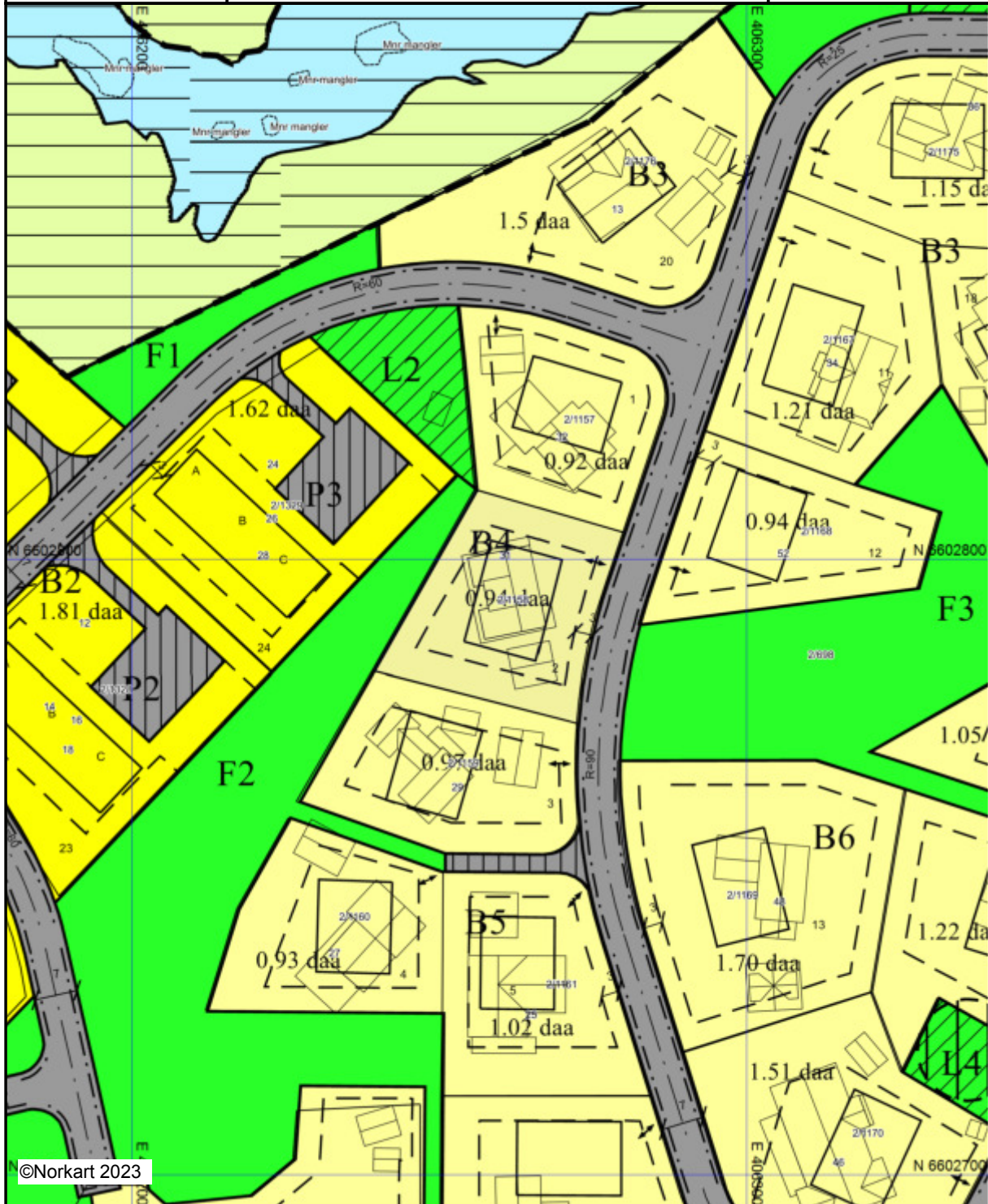
Bykle kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1158  
Adresse: Røyrvikåsen bustadfelt 31  
Dato: 23.06.2023  
Målestokk: 1:1000

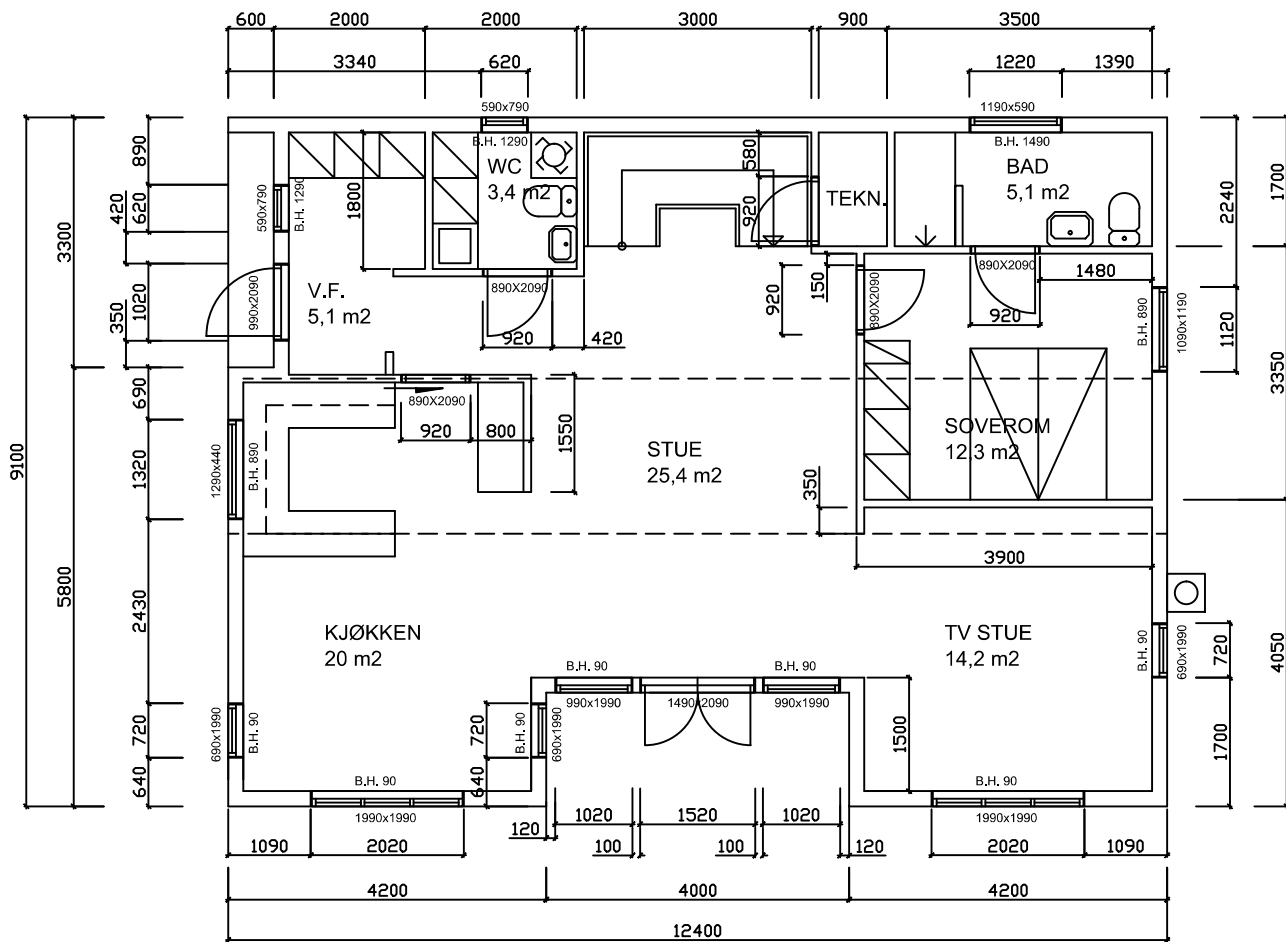


UTM-32



©Norkart 2023

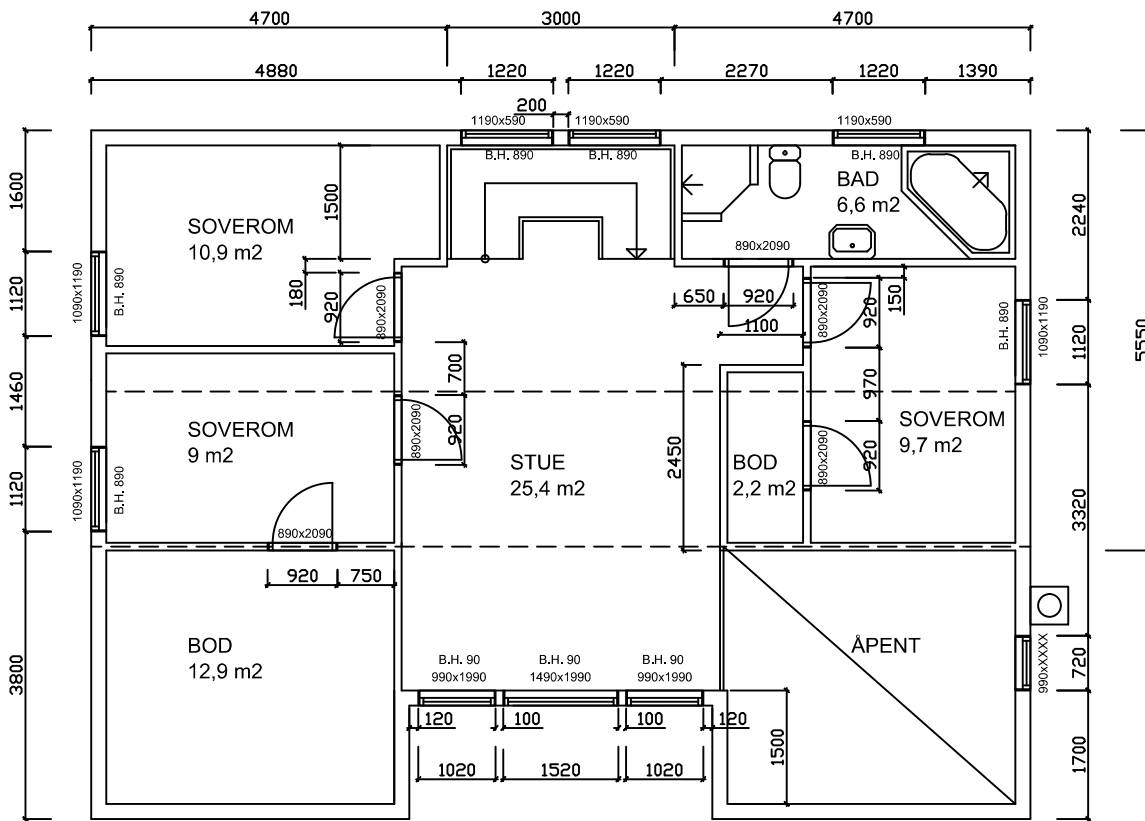
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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



PLAN 1 ETASJE

Tegning ferdigattest

Hellen Mosby Echer			
SAK: Bolig			
TITTEL: Plan 1. etasje			DATO: 06.03.12
			M: 1:100
TEGN. SIGN.:	EGEN KONTR.:	KONTR. AV:	TEGN. NR.:
AL	AL	AL	2090-101
Olav Eigeland AS Luntevikveien 44, 4790 Lillesand, Tlf. 3727 1272			



PLAN 2 ETASJE

Tegning ferdigattest

Hellen Mosby Echer			
SAK : Bolig			
TITTEL : Plan 2. etasje			DATO : 06.03.12
			M : 1:100
TEGN. SIGN.:	EGEN KONTR.:	KONTR. AV:	TEGN. NR.:
AL	AL	AL	2090-102
Olav Eigeland AS Luntevikveien 44, 4790 Lillesand, Tlf. 3727 1272			





# Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 23.06.2023

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

<b>Kommunenr.</b>	4222	<b>Gårdsnr.</b>	2	<b>Bruksnr.</b>	1158	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Røyrvikåsen bustadfelt 31, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



**JAN TERJE HALVORSEN** | Avd. leder / Eiendomsmegler | 92 80 63 23 | [janterje@sormegleren.no](mailto:janterje@sormegleren.no)  
Sørmeqleren AS avd. Setesdal | Ljosheimvegen 1 | |