



DOKUMENT- VEDLEGG

Otravegen 54, 4755 Hovden i setesdal



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



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/kommentar):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -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, persienner** 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. Veggglamper, 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 vegglander/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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted/dato

Selgers signatur

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere



Nina Cecilie Østeby
9578-5993-4-4042809

28.08.2023 08.36

Dokumenter i transaksjonen

Løsøre og tilbehørsliste.pdf

Dette dokumentet



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplett med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Otraveien 54

2. Postadresse *

4755, Hovden i Setesdal

Om boligeier

3. Hovedselger *

Nina Cecilie Østeby

4. E-postadresse hovedselger *

5. Telefonnummer hovedselger *

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2018/02

8. Har du selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fritidsbolig - brukt i helger og ferier

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Noe tregt avløp i vask på bad uten at rørlegger har funnet noe feil.

Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? *

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Sensor på gulvvarme på bad er skiftet en gang i 2020

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Arstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Sensor for gulvvarme på bad er skiftet av lokal elektriker i 2020

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

*

- ☐ Ja
- ☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

Området er under utbygging. Ingen kjente konflikter eller pålegg

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

*

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. *

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenheter som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

67. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Veldrevet sameie

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrepet: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere

 bankID



Nina Cecilie Østeby
9578-5993-4-4042809

30.08.2023 14.24

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring Otraveien 54.pdf

Dette dokumentet



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplett med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Tilstandsrapport

📍 Otravegen 54, 4755 HOVDEN I SETESDAL

📖 BYKLE kommune

gnr. 2, bnr. 1326, snr. 7

Areal (BRA): Leilighet 54 m²



Befaringsdato: 04.09.2023

Rapportdato: 07.09.2023

Oppdragsnr.: 18128-1601

Referansenummer: IJ2116

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Gyldig rapport
07.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) er ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har taksert tusenvis av eiendommer helt siden 1995. Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.



Fagområder for takstmannen:

- Verditaksering.
- Tilstandsrapport.
- Skjønn

Rapportansvarlig



Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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 strakstiltak 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

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, utvendig er enkelte ting kommentert for ordens skyld. Leiligheten er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har torvtak, takrenner og beslag normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Villmarkskledning er i bra stand. Rekkverk ved balkong er iht. krav. Ytterdører og vinduer er i bra stand.

Innvendig er dusjkabinett og elektrisk vifte på bad en god løsning mht. fukt. Hulltaking ble utført i vegg inn til bad, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. STRAI kjøkkeninnredning er i bra stand, keramisk platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørøpplaget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskap på bad. V.v.-bereder er fra byggetid og er på 115 liter. Elektrisk til oppvarming.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern på mobil 919 98000.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
2. etasje	54	54	0	
Sum	54	54	0	

Forutsetninger og vedlegg

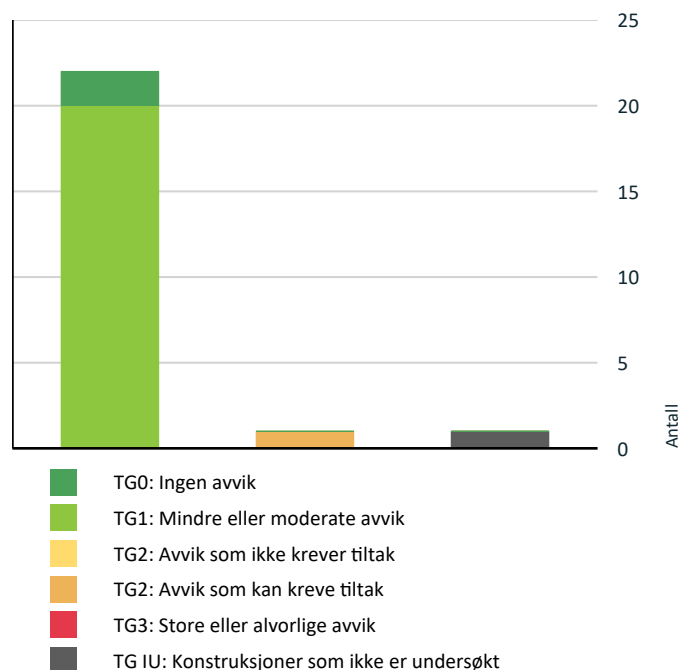
Lovlighet

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Torvtak med papp/icopal undertekking, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Nedløp og beslag

1 TG 1

Takrenner og beslag er i bra stand.

Veggkonstruksjon

1 TG 1

Villmarkskledning er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG IU

Saltak, konstruksjonen er ikke kontrollert.

Vinduer

1 TG 1

Vinduer er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vindusglass som er eldre enn 5 år er utgått på garantien.

Dører

1 TG 1

Ytterdører er i bra stand.



Inngangsdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 1

Terrasse er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Rekkverk er iht. krav.

INNENDIG

Overflater

1 TG 1

Overflater gulv:

Gang: Fliser.

Soverom: Parkettgulv.

Bad: Fliser.

Stue/kjøkken: Parkettgulv.

Spisestue: Parkettgulv.

Soverom: Parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 1

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 10 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i spisestue, avvik i rommet var 8 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 5 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Radon

1 TG 0

Det er ventilert parkeringskjeller under bygget, radonmåling ikke relevant.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

1 TG 1

Malt tak og fliser på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.



Kursoversikt til røropplegget.



Kontrollskap for røropplegget.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Luftespalte er etablert i dørterskel.



Elektrisk vifte er montert i rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Tilstandsrapport



Hulltaking i vegg inn mot bad.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

STRAI kjøkkeninnredning er fra byggetid og er i bra stand, enkelte småmerker på skapfronter.

Keramisk platetopp er montert.



Avtrekk

TG 1

Ventilator er i bra stand.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.

Kontrollskap for rørøppegget er montert i bad, kursoversikt er montert.

Avløpsrør

TG 1

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

Varmesentral

TG 1

Elektrisk til oppvarming.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

V.v.-bereder er fra byggetid og er på 115 liter.

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt, samsvarserklæring og sluttkontroll for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2011

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?

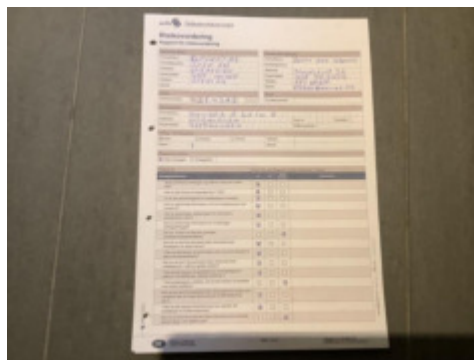
Ja

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?

Nei



Samsvarserklæring.



Risikovurdering.



Kursoversikt.

Tilstandsrapport



Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

Branntekniske forhold

TG 0

Brannvarslingsanlegg er montert i bygget/leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
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

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?

Arealet 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. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	54	54	0	Gang , Soverom , Bad , Stue/kjøkken , Spisestue , Soverom 2	
Sum	54	54	0		

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål:

Gang: 3,5 m2
Soverom 1: 6,4 m2
Bad: 5 m2
Stue/kjøkken: 19,5 m2
Spisestue: 7,2 m2
Soverom 2: 8,2 m2

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA):

Kjellerbod: 10 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2023	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Nøkkeloppdrag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	1326		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Otravegen 54							
Hjemmelshaver							
Østeby Nina Cecilie							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2023	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	05.09.2023	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	04.09.2023	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 funksjonsprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner 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 slitasjegrad: 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/personvernerklaering/

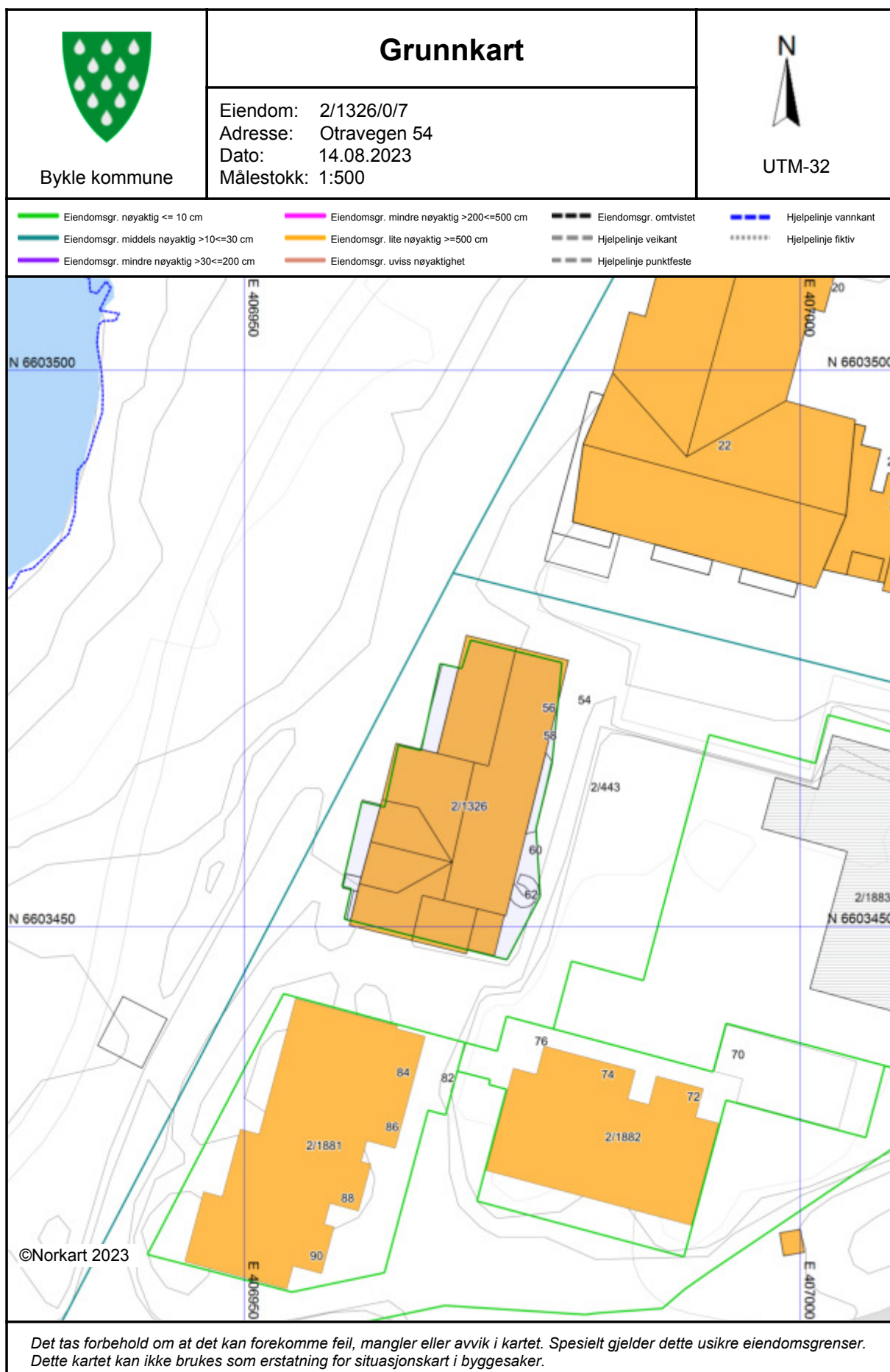
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklaering/reservasjon/>

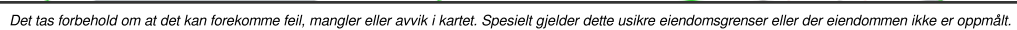
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IJ2116>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



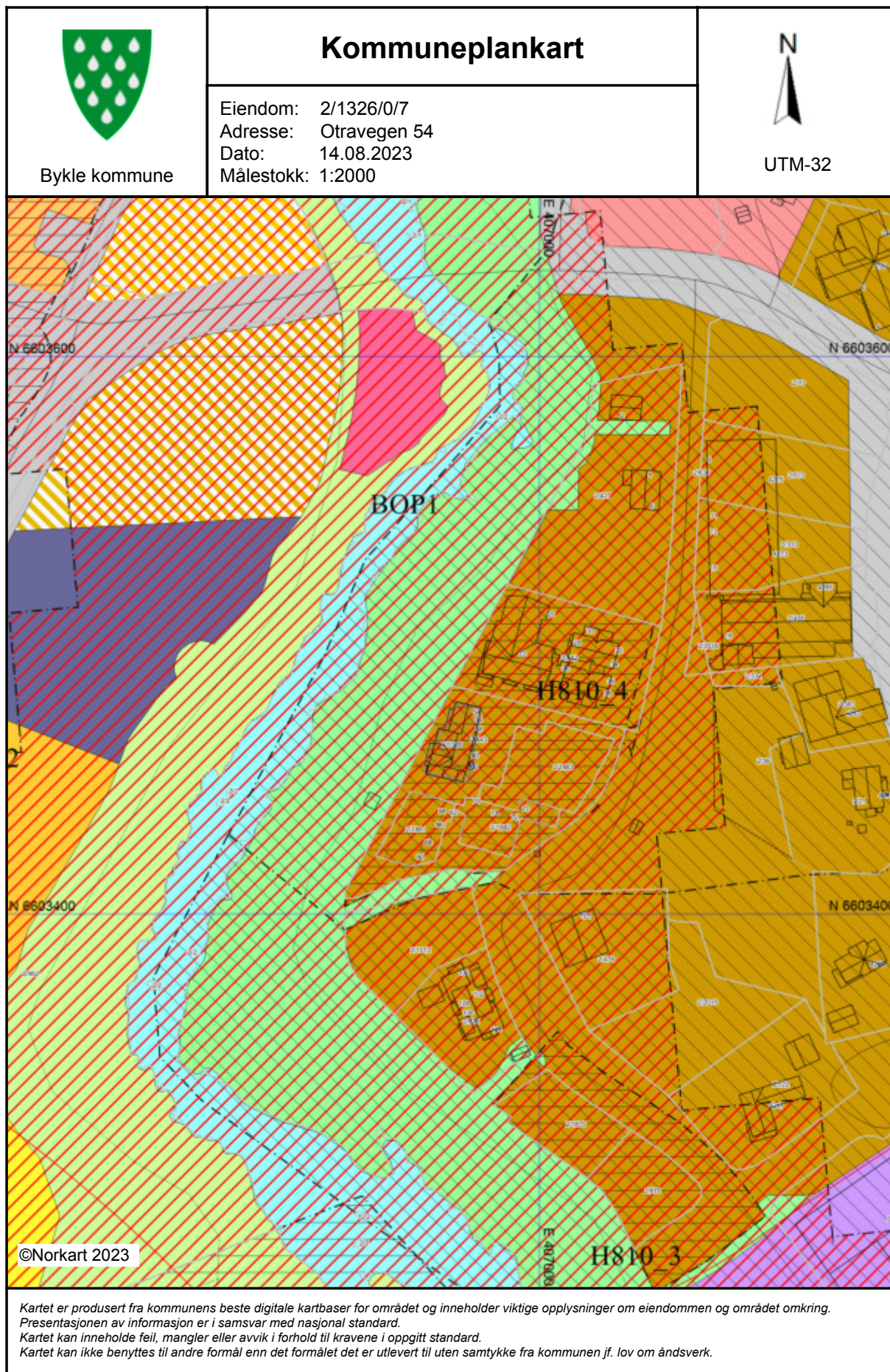
5 m

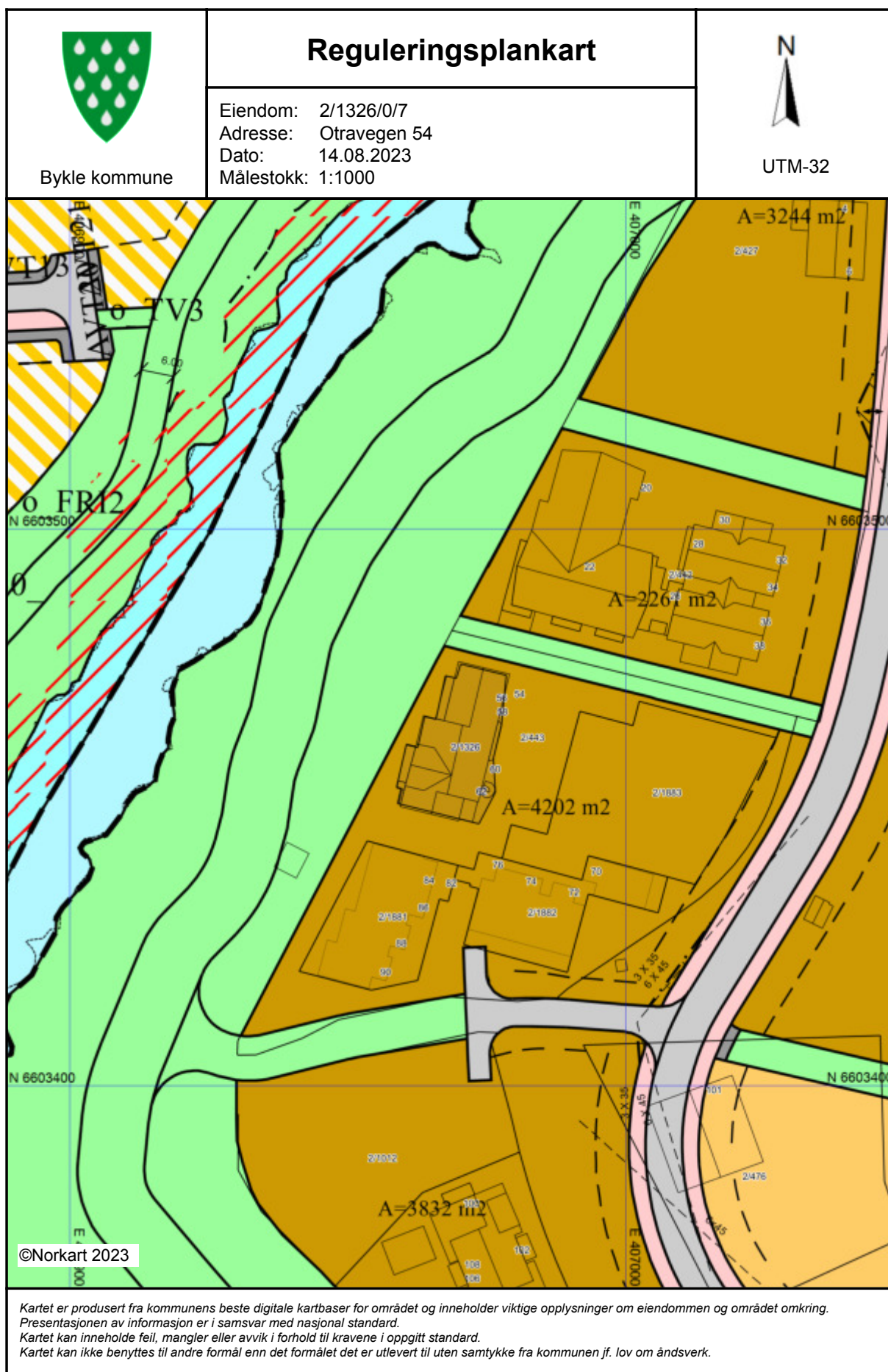


	Elendomsgrense - omtvistet		Elendomsgrense - lite nøyaktig		Grensepunkt - lite nøyaktig		Grensepunkt - offentlig godkjent
	Hjelpelinje vegkant		Elendomsgrense - mindre nøyaktig		Grensepunkt - mindre nøyaktig		Grensepunkt - bolt
	Hjelpelinje fiktiv		Elendomsgrense - middels nøyaktig		Grensepunkt - middels nøyaktig		Grensepunkt - kors
	Hjelpelinje punktfaste		Elendomsgrense - nøyaktig		Grensepunkt - nøyaktig		Grensepunkt - rør
	Hjelpelinje vannkant		Elendomsgrense - svært nøyaktig		Grensepunkt - svært nøyaktig		Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
			Elendomsgrense - uviss nøyaktighet				Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		371,20 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6603455,94	Øst	406966,31
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6603458,8	406976,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	6,09			
2	6603464,62	406977,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,99			
3	6603473,74	406978,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,16			
4	6603475,76	406970,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,45			
5	6603473,21	406969,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,68			
6	6603473,64	406967,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,00			
7	6603465,84	406965,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,98			
8	6603466,3	406963,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,10			
9	6603460,75	406962,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,69			
10	6603461,23	406960,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,11			
11	6603453,6	406958,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,83			
12	6603453,41	406959,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,85			
13	6603450,68	406958,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,80			
14	6603447,02	406973,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	15,08			
15	6603452,72	406976,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	6,44			





Reguleringsbestemmelser

Områdereguleringsplan for Hovden sentrum

HOVDEN SENTRUM (PlanID): 201407

BYKLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 16.07.15.

Revidert: 07.06.16, 07.11.16, 21.11.16, 24.06.21, 02.09.2021, 29.08.2022

§ 1. GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for planområdet som er vist med planens begrensning på plankartet. Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg pbl § 12-5. 1.

Boligbebyggelse A10_1 – A10_2, B1 – B3, BL1, BL5

Fritidsbebyggelse BFR1 – BFR3

Sentrumsformål BS1 – BS11

Næringsbebyggelse BN1

Energianlegg BE

Bolig/Forretning/Kontor BKB1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5. 2

Veg SV1

Kjøreveg SKV1 – SKV10, V1, V2, V4, V9

Fortau SF1-SF2

Torg ST1

Gang – sykkelveg SGS1 – SGS9, SGS11-SGS15, SGS17

Annen veggrunn – teknisk anlegg SVT1 – SVT29

Annen veggrunn – grøntareal

SVG1 – SVG2

Grønnstruktur § 12-5. 3

Grønnstruktur G1 – G4, G13

Turveg GTD1 – GTD3, TV1

Friområde GF1 – GF7

Landbruks., natur og friluftsområder § 12-5.5

Frilufts formål LF1 – LF2

Bruk og vern av sjø og vassdrag §12-5.6

Friluftsområde i sjø og vassdrag VBV1

Hensynssoner § 12-6

Sikringssone

Frisikt H140_1

Støysoner

Støysone – rød sone ihht. T-1442 H220_1

Støysone – gul sone ihht. T-1442 H210_1

Faresoner

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370_

Båndleggingssone

§ 2. FELLES BESTEMMELSER.

2.1 Generelt

2.1.1 Utbygging vest for dagens Rv.9 kan skje selv om Rv.9 ikke er lagt utenom, men da med trafikk i gjennom sentrum. Utviklingen på BS7 krever at dagens bensinstasjon flyttes til området BN1.

Utvikling av området BS8 kan bygges med dagens vegløsning i gjennom sentrum.

Undergang/kulvert for SGS11 – SGS12 under Rv.9 nord i planområdet kan bygges selv om Rv.9 ikke legges om. Undergangen/kulverten er tilpasset nåværende Rv.9 og planlagt Rv.9.

2.1.2 Eksisterende tur- og skiløyper kan benyttes fram til ny samleveg (SKV2) med tilhørende anlegg er bygget ut mot vest over Otra. Deretter skal tur- og skiløyper etableres på områdene GTD1 og GTD3.

2.1.3 På områdene BS2 – BS3 skal det sikres arealer til fri ferdsel for allmenheten til Otra(GF2).

2.1.4 Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete kulturminnene – id 91870, 91906, 91933, 91965, 91998, 92009, 92039, 92042, 98875 og 99029 (kullgroper) – som er markert som bestemmelsesområde nr. #14, #16, #12, #15, #6, #2, #4, #5, #13 og #1 i plankartet.

2.2 Estetikk

2.2.1 De estetiske utformingene skal følge Bykle kommunes gjeldende byggeskikkveileder. I forbindelse med rammeløyve skal byggeskikk avklares og godkjennes av planutvalget.

2.2.2 Ved søknad om rammeløyve skal det skal utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3D modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse/terreng, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt. Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

2.3 Byggegrense

Byggegrensen for SKV1 er 30 m målt fra midtlinjen i kjørebanen, som vist på plankartet. Inntil det foreligger ferdigattest på kjørevei SKV1, gjeld byggegrensen på 15 meter målt fra midtlinjen i kjørebanen for kjøreveg SKV8. For øvrige formål er byggegrense vist på plankart.

2.4 Parkering

2.4.1 Det skal regnes 20 m² pr biloppstillingsplass.

2.4.2 Det skal være minst 2 HC-plass i hvert bygg eller 10% av det totale antall parkeringsplasser. Det gjelder ikke for område A10_2.

2.4.3 Parkeringskjeller skal ikke inngå i beregnet T.BRA eller BYA.

2.4.4 Krav til parkering i kjeller kan innfris ved at disse etableres i tilgrensede parkeringskjeller ved tinglystavtale.

2.5 Teknisk

Utforming av nye veger, gang- og sykkelveg med tilhørende anlegg på planområdet skal etableres i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.

2.6 Universell utforming

Stigninger skal ikke være brattere enn 5% og nivåsprang skal ikke overskride 2 cm der dette er dokumentert gjennomførbart. Prinsipielt skal det etableres taktile lederlinjer hvor kontraster skal

være på minimum 0.3K der dette er hensiktsmessig i forhold til vinterforhold og vedlikehold.

2.7 Automatisk fredede kulturminner

Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune v/ kulturminnevern, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

§3. REKKEFØLGEKRAV

3.1 Dagens byggegrense og avkjøreselskrav fra Statens Vegvesen gjelder frem til ny Rv.9 med kryss er lagt om.

3.2 Før det gis rammetillatelse til bygg og anleggsarbeid skal det foreligge godkjent teknisk plan for det aktuelle området. Tekniske planer for vann, kloakk, overvann og veger skal være godkjent av kommunens driftsenhet før det gis tillatelse til tiltak for disse anleggene.

3.3 Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor område A10_1, A10_3 og SKV1 med tilhørende anlegg (omlegging av Rv 9), skal det foretas arkeologisk utgraving av kulturminner markert som bestemmelsesområder, jf. reguleringsbestemmelsene 5.1 og 6.1

3.4 Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for boligfeltene (A10_1 – A10_2) før det kan sendes inn byggesøknad for bygg og anlegg på områdene.

3.5 Tekniske planer for riksvegnettet skal godkjennes av Statens vegvesen.

3.6 Før det gis tillatelse til nye tiltak på område BS7 skal det være gjennomført undersøkelser som viser et eventuelt omfang og betydning av forurensning i grunnen etter kapittel 2 i forurensningsforskriften.

3.7 Før det gis brukstillatelse til nye tiltak innenfor BS4 skal friområde GF1 opparbeides, jf. reguleringsbestemmelsene 7.3.

3.8 Før det gis tillatelse til nye tiltak innenfor BS4 skal torgareal ST1 være sikret gjennomført.

§ 4.0 Krav om rammesøknad

4.1 Det er krav til rammesøknad på alle områdene regulert til bebyggelse og anlegg. Rammesøknad skal vise den totale arealutnyttelsen. På bakgrunn for denne rammetillatelsen kan det gis igangsettingstillatelse for deler av området. Rammetillatelsen skal vise hvordan etappevis utbygging kan gjennomføres i forhold til allerede etablerte areal- og bygningsmasse.

4.2 Rammesøknad skal vise tomtedeling, byggenes plassering og høyder, utearealer/lekearealer, felles/privat parkering, snø opplag, varelevering og publikumsadkomst til torg, avkjørsler og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, innendørs/utendørs lagring, teknisk infrastruktur og renovasjonsløsning.

4.3 Ved rammesøknad skal det også utarbeides utomhusplan for alle områdene. Utomhusplanen skal bl.a. vise bearbeiding av terreng, arealdisponering, beplantning og forslag til utrustning / møblering av lek- og rekreasjonsareal, overganger mellom områder, støyskjerming, sikringsgjerdet, murer med mer.

I område A10_2 er det ikke krav om rammesøknad for endring av eksisterende bebyggelse.

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5.1)

5.1 Boligbebyggelse, A10_1

5.1.1 Innenfor området tillattes det etablering av konsentrert boligbebyggelse i form av flermannsbolig/boligblokk med minimum 8 boenheter.

5.1.2 Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m.

Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha pulttak eller saltak.

5.1.3 Det skal etableres minimum 1 ½ parkeringsplass per boenhet.

5.1.4 Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 40%.

5.1.5 Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen innenfor areal avsatt til boligbebyggelse, A10_1, skal det foretas arkeologisk utgravning av følgende berørte automatisk fredete kulturminner – id 99078 (jernvinneanlegg), 98874, 99060, 99378 (kullgroper) og 213539 (tuft), som er markert som Bestemmelsesområde #7, #11, #9, #8, og #10 i plankartet.

Reguleringsbestemmelsene gjelder også for tiltak i konflikt med jernvinneanlegget id 99078 – som er markert som bestemmelsesområde #7 – innenfor reguleringsformålet A10_1, A10_3 og SGS13.

Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

5.1.6 For område A10_1 og A10_3 skal det anlegges felles leikeplass etter kommunens retningslinjer.

5.2 Boligbebyggelse, A10_2

5.2.1 Innenfor område tillattes det etablering av frittliggende eneboliger/flermannsbolig.

5.2.2 Ny bebyggelse tillattes etablert i 2 etasjer og skal ha pulttak eller saltak.

5.2.3 Utnyttelsesgrad for hver enkelt boligtomt innenfor området er maks BYA= 40 %. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser per boenhet. Garasje telles som 1 parkeringsplass.

5.2.4 Maks BYA per garasje er 50 m². Farge/form på garasjen skal være lik tilhørende boligbebyggelse.

For område A10_2 skal det anlegges lekeplass etter kommunens retningslinjer. Denne skal benyttes av område A10_1 og A10_2.

5.3 Boligbebyggelse, A10_3

Innenfor området tillattes det etablering av konsentrert boligbebyggelse i form av flermannsbolig/boligblokk med minimum 8 boenheter. 50 % av boenheten skal være universelt utformet.

5.3.1 Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha pulttak eller saltak.

5.3.2 Det skal etableres minimum 1 ½ parkeringsplass per boenhet.

5.3.3 Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 40%.

5.4 Boligbebyggelse, B1 – B3, BL1, BL5

5.4.1 Områdene er regulert for boligbebyggelse.

5.4.2 Disse områdene følger gjeldende reguleringsbestemmelser og krav i tilgrensende reguleringsplan for Stussli. For nye tiltak under støysone, skal reguleringsbestemmelser i §§10.4 og 10.5 følges.

5.5 Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR3

5.5.1 Innenfor området tillattes det etablering av konsentrert fritidsboligbebyggelse i form av blokkbebyggelse.

5.5.2 Innenfor område BFR1 skal ny fritidsboligblokkbebyggelse etableres med minimum 20 boenheter. Det tillattes etablering av maks 40 boenheter totalt på området.

5.5.3 Innenfor område BFR2 skal ny fritidsboligblokkbebyggelse etableres med minimum 8 boenheter. Det tillattes etablering av maks 20 boenheter totalt på området.

5.5.4 Innenfor område BFR3 skal ny fritidsboligblokkbebyggelse etableres med minimum 20 boenheter. Det tillattes etablering av maks 50 boenheter totalt på området.

5.5.5 Tillatt bebygd areal på områdene skal ikke overstige %BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser i dagen medregnes ikke i utnyttelsen.

5.5.6 Ny bebyggelse tillattes etablert inntil 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrukket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1. etasje skal være +/- 0,5 m fra gjennomsnittlig veghøyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse på områdene BFR1-BFR3 kan ha saltak eller pulttak.

5.5.7 Det skal etableres 1 parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet. I tillegg skal det etableres ½ gjesteparkeringsplass per boenhet. Gjesteparkering kan være i dagen, i parkeringskjeller eller en kombinasjon av disse.

5.6 Sentrumsformål, BS1 – BS11

Områdene er regulert til sentrums formål.

5.6.1 BS1

5.6.1.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsbolig leiligheter, utleieleiligheter, forretning og kontor.

5.6.1.b Ny bebyggelse tillattes etablert inntil 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrukket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1.etasje skal være +/-0,5m fra gjennomsnittlig veg høyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse skal ha pulttak eller saltak.

5.6.1.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning/kontor i 1.etasje skal være minimum BRA= 200 m² og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.1.d Det tillattes etablering av maksimalt 30 boenheter.

5.6.1.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m² BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

5.6.2 BS2

5.6.2.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsbolig leiligheter, utleieleiligheter, forretning og kontor.

5.6.2.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrukket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1.etasje skal være +/-0,5m fra gjennomsnittlig veg høyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak.

5.6.2.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning, kontor i 1. etasje skal være minimum BRA= 300 m² og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.2.d Det tillattes etablering av maksimalt 50 boenheter.

5.6.2.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m² BRA næringsareal.

Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

5.6.3 BS3

5.6.3.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsbolig leiligheter, utleieleiligheter, forretning og kontor

5.6.3.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrasket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1.etasje skal være +0,5m fra gjennomsnittlig veg høyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse skal ha pulttak eller saltak.

5.6.3.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning/kontor i 1. etasje skal være minimum BRA= 200 m² og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.3.d Det tillattes etablering av maksimalt 20 boenheter.

5.6.3.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m² BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

5.6.4 BS4

5.6.4.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsbolig leiligheter, utleieleiligheter, forretning og kontor.

5.6.4.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrasket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1.etasje skal være +0,5m fra gjennomsnittlig veg høyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak.

5.6.4.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning/kontor i 1. etasje skal være minimum BRA= 200 m² og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.4.d Det tillattes etablering av maksimalt 30 boenheter.

5.6.4.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m² BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

5.6.5 BS5

Egen plan / vedtak gjelder for området.

5.6.6 BS6

5.6.6.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsboligleiligheter, utleieleiligheter, forretning og kontor.

5.6.6.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 2 etasjer. Maks mønehøyde er 10 m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak. Ny bygningsmasse skal tilpasses bygningsmasse på området BS5 (Hovdetun) med arkitektur, utforming, farge- og materialvalg.

5.6.6.c For området gjelder T.BRA=2200 m². I 1. etasje skal det være forretning eller/og kontor.

5.6.6.d Det tillattes etablering av maksimalt 8 boenheter på området.

5.6.6.e Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet. Parkeringsdekningen for fritidsboligleiligheter skal løses i parkeringskjeller eller ved tinglyste avtale om parkering på tilgrensende eiendommer.

5.6.7 BS7

5.6.7.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for hotell med bevertning, kommersielle utleieleilighet- og private fritidsboligleiligheter.

5.6.7.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak.

5.6.7.c Hotelldelen skal ha et areal på minimum BRA=1000 m², hvorav det skal være minimum 20 stk. hotellrom. Hotellrom-/sengeplasser skal ha et areal på minimum BRA=600 m², resterende bebyggelse for hotell med bevertning skal ha et areal på minimum BRA=400 m². Det skal bygges minimum 10 leiligheter som skal knyttet til hotellet som utleieenheter. Resterende bygningsmasse tillattes etablert som private fritidsbolig leiligheter. 50% av disse skal være utleieleiligheter.

5.6.7.d Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass per hotellrom og per utleieleilighet. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass per fritidsboligleilighet. Parkeringsdekningen skal løses i parkeringskjeller.

5.6.7.e For hotellvirksomheten tillattes det etablering av åtte gjesteparkeringsplasser i dagen. To av parkeringsplassene skal være dimensjonert som HC-parkering.

5.6.8 BS8

5.6.8.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsboligleiligheter, utleieleiligheter, forretning, kontor og næringsbasert tjenesteyting/bevertning.

5.6.8.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha pulttak eller saltak.

5.6.8.c For området gjelder T.BRA=2500 m². Andel til forretning, kontor eller næringsbasert tjenesteyting/bevertning i første etasje (1.) skal være minimum BRA=200 m² og skal være rettet mot hovedtorg ST1.

5.6.8.d Det skal etableres 1 parkeringsplass per 50 m² BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass per leilighet. Parkeringsdekningen for fritidsboligleiligheter skal løses i parkeringskjeller.

5.6.9 BS9

5.6.9.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsboligleiligheter, utleieleiligheter, forretning, kontor og næringsbasert tjenesteyting/bevertning.

5.6.9.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde

måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak. For

utvidelse/etablering av tilbygg skal ny bygningsmasse tilpasses eksisterende bygning med arkitektur, utforming, farge- og materialvalg.

5.6.9.c For området gjelder T.BRA=4000 m².

5.6.9.d I første etasje tillates kun forretning, kontor eller næringsbasert tjenesteyting/bevertning. I andre og tredje etasje tillattes fritidsbolig leiligheter.

5.6.9.e Det er beregnet etablering av maksimalt 18 fritidsbolig boenheter på området.

5.6.9.f Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass per boenhet/leilighet. Parkeringsdekningen for fritidsboligleiligheter skal løses i parkeringskjeller eller ved tinglyste avtale om parkering på tilgrensende eiendommer. Det skal være innvendig inngang til p-kjeller som er åpen for allmenheten i direkte tilknytning til forretning.

5.6.10 BS10

5.6.10.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsboligleiligheter, utleieleiligheter, forretning, kontor og næringsbasert tjenesteyting/bevertning.

Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak.

5.6.10.b For området gjelder T.BRA=3500 m². I første etasje (1.) tillates kun forretning, kontor eller næringsbasert tjenesteyting/bevertning.

5.6.10.c Det tillattes etablering av maksimalt 20 fritidsbolig boenheter på området.

5.6.10.d Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass per boenhet/leilighet. Parkeringsdekningen for fritidsbolig leiligheter skal løses i parkeringskjeller eller ved tinglyste avtale om parkering på tilgrensende eiendom.

5.6.11 BS11

5.6.11.a Egen plan / vedtak gjelder for området

5.6.11.b Ved ny bebyggelse gjelder utforming og bestemmelser for BS10.

5.7 Næringsbebyggelse, BN1

5.7.1 Området er regulert for bussterminal/rutebilstasjon, bensinstasjon, forretning/næring med plasskrevende handel.

5.7.2 Kommunen kan godkjenne nødvendige tilleggskomster fra SKV4 og SKV2 som er nødvendige for salg og drift fra bygningsmassen.

5.7.3 Ny bebyggelse tillattes etablert i 2. etasjer. Maks mønehøyde er 8 m.

5.7.4 Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 100%. Dette er inkludert holdeplass for tunge kjøretøy, parkeringsplasser og utelagring i dagen.

5.7.5 Byggesøknad skal vises snumulighet for vogntog og buss som fellesskapsløsninger på området.

5.7.6 Utelagring, holdeplass for tungekjøretøy og parkeringsplasser på sørlige del av området skal skjermes mot adkomstveg/fritidsboligbebyggelse (SKV4/BFR1).

5.8. Energianlegg, BE

Innenfor området tillates oppført netstasjon. Maks BYA er 12 m². Bygningen skal ha saltak. Maksimal møne- og gesimshøyde er henholdsvis 3,0 m. og 2,5 m. Høyde måles fra planert terreng.

5.9 Bolig/forretning/kontor, BKB1

5.9.1 I området tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kombinert formål bolig, forretning og kontor

5.9.2 Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige TBRA = 2000 m² inkludert parkering i dagen.

5.9.3 Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller og skal ha saltak eller pulttak. Maks mønehøyde er 10 m over planert terreng. Høyde topp gulv 1.etasje skal være +/-0,5m fra gjennomsnittlig veg høyde langs området.

5.9.4 Minimum 20% av parkeringen er forutsatt etablert i parkeringskjeller

5.9.5 Det skal etableres 1 parkeringsplass per 50 m² BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen. Det skal etableres 1 parkeringsplass per 50 m² BRA boligareal. Det skal også anlegges 1 gjesteparkingsplass per boenhet.

§6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5.2)

6.1 Veg, SV1

6.1.1 Området er regulert for etablering av adkomstveg.

6.1.2 Adkomstveg skal prosjekteres og dimensjoneres etter veg klasse A1 og etableres med 5 m veggbredde inkl. veg skulder.

6.1.3 Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen for omlegging av ny riksvei 9 utenom Hovden sentrum skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet – id 92001 (gravrøys) som er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet. Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6.2 Kjøreveg, SKV1 – SKV10, V1, V2, V4, V9

6.2.1 Områdene er regulert for eksisterende og/eller etablering av nye kjøreveger. På planområdet skal det anlegges kjøreveger og tilhørende infrastruktur som vist i planen og ellers etter Statens vegvesen sine håndbøker.

6.2.2 Kjøreveg SKV1 (Rv.9) skal etableres etter veg klasse H1 med tilhørende rundkjøring. Ny omlagt veg skal tilpasses eksisterende kjøreveg ved sammenkobling.

6.2.3 Kjørevegene SKV2, SKV3, SKV5 skal etableres etter veg klasse Sa2. Ny veg skal tilpasses eksisterende kjøreveg ved sammenkobling.

6.2.4 Kjørevegene SKV6 er regulert for eksisterende samleveg.

6.2.5 Kjørevegene SKV4, SKV7, SKV8, SKV9, SKV10 skal etableres som adkomstveg etter veg klasse A1. Ny veg skal tilpasses eksisterende kjøreveg ved sammenkobling.

6.2.6 Kjøreveg V1, V2, V4, V9 er regulert for adkomstveg.

6.3 Fortau, SF1-SF2

6.3.1 Områdene er regulert for eksisterende- og/eller etablering av nytt fortau.

6.4 Torg, ST1

6.4.1 Torget skal etableres som et til daglig bilfritt uteoppholdsareal, aktivtetsareal og areal for arrangementer. Torget skal ha en parkmessig utforming og aktiviteter særlig rettet mot barn og unge tilpasset for både sommer og vinterbruk.

6.4.2 Det tillattes bygningsmasse knyttet servering og annen service som naturlig er en del av torget. Det kan etableres servicebygg i en eller flere enheter med totalt BYA= 400 m². Servicebyggene skal ha maks mønehøyde 4m fra bakke nivå. Bygningsmasse for gangadkomst til parkeringskjeller under hovedtorg (ST1) tillattes.

6.4.3 Tilstøtende eiendommer kan benytte torgarealet ut fra sin bygning til salg/servering og utstilling. Permanente sesongmessige tiltak må byggesøkes.

6.4.4 Torget skal tilrettelegge for at alle forretninger, salg og utesteder har en naturlig inn- og utgang til torget.

6.4.5 Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan for torget som viser felles materialbruk, belegg, aktivtetsarealer, grønnstruktur, lyssetting m.m. Planen skal også vise de parkmessige løsningene for sosiale soner og møteplasser. Lekeareal for barn skal også vises i planen. Det skal opparbeides en større lekeplass på torget. Torgplanen skal også vise sommer- og vintervedlikeholdsarealer som f.eks. adkomstmuligheter for brøyting.

6.4.6 Under torgareal er det etablert parkeringsareal. Dette tillattes utvides.

6.5 Gang- og sykkelveg, SGS1 – SGS14, SGS16 – SGS17

6.5.1 Områdene er regulert for eksisterende- og/eller etablering av nye gang- og sykkelveger.

6.5.2 Nye gang- og sykkelveger skal opparbeides i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker og skal ha 3 m planeringsbredde for asfaltdekke og 0,25 m grusskulder ut mot grøft.

6.6 Annen veggrunn teknisk anlegg, SVT1 – SVT29

6.6.1 Områdene SVT (annen veggrunn-teknisk) skal benyttes som tilhørende areal for grøfter, sideområder, skråninger, skjæring, fylling og andre tilhørende anlegg knyttet til vegformål.

6.6.2 Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig utforming, med jevne og avrundede overganger til eksisterende terreng.

6.7 Annen veggrunn – grøntareal, SVG1 – SVG3

6.7.1 Områdene SVG1 – SVG3 (annen veggrunn-teknisk) skal benyttes som tilhørende areal for grøfter, sideområder, skråninger, skjæring, fylling og andre tilhørende anlegg knyttet til vegformål.

6.7.2 Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig utforming, med jevne og avrundede overganger til eksisterende terreng. Arealene skal revegeteres.

6.8 Parkering, SPA1 – SPA3

6.8.1 Områdene SPA1 – SPA4 er regulert for parkeringsplass.

6.8.2 SPA2 – SPA3 er korttidsparkering for handel i BS5, BS6 og BS9.

§7. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5.3)

7.1 Grønnstruktur, G1 – G4, G13

7.1.1 Grønnstrukturområdene er offentlige områder for allmenn ferdsel.

7.1.2 Innenfor områdene kan nødvendig skjøtsel og tynning av skog og vegetasjon tillates.

7.1.3 Innenfor område G1 kan det anlegges turløype på inntil 3 m bredde. Skuldre, fyllinger og skjæringer etter utførte tiltak skal tilføres vekstmasse og tilsåes når de er etablert.

7.1.4 Tekniske anlegg som trafoer, ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer osv kan etableres innenfor området.

7.1.5 Område G13 følger gjeldende reguleringsbestemmelser og krav i tilgrensende reguleringsplan for Stussli.

7.2 Turveg, GTD1 – GTD3, TV1

7.2.1 På områdene kan det anlegges tur- og skiløyper med tilhørende grøfter, skjæringer, støttemurer og annen tilhørende infrastruktur som f.eks. jordkabel og belysning.

7.2.2 Tur – og skiløyper skal ellers følge gjeldende retningslinjer i Kommuneplanen for Bykle kommune.

7.2.3 I planskilt kryss for samleveg SKV2 tillates det etablering av kulvert/bro på områdene GTD1 og GTD3.

7.2.4 Tekniske anlegg som ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer, VA osv. kan etableres innenfor områdene.

7.2.5 Området GTD2 kan brukes som driftsveg for kommunal teknisk virksomhet.

7.2.6 Turvegene er offentlige områder for allmenn ferdsel.

7.3 Friområde, GF1 – GF7

7.3.1 Friområdene er offentlige og for allmenn ferdsel.

7.3.2 Innenfor områdene skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares.

7.3.3 Innenfor områdene kan nødvendig skjøtsel og tynning av skog og vegetasjon tillates.

7.3.4 Innenfor område GF3 kan det anlegges turløype.

7.3.5 Tekniske anlegg som trafoer, ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer osv. kan etableres innenfor området. Skuldre, fyllinger og skjæringer etter utførte tiltak skal tilføres vekstmasse og tilsåes når de er etablert.

7.3.6 Det kan også etableres enkle tiltak som benker, grillplass eller lignende.

7.3.7 Aktivitetsanlegg tilknyttet elva Otra som fiskeplasser og vannaktiviteter kan etableres etter godkjenning fra vassdragsregulanten.

§ 8. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, SAMLET ELLER HVER FOR SEG (pbl § 12-5.5)

8.1 Friluftets formål, LF1 – LF2

8.1.1 Områdene LF1 – LF2 er regulert for friluftets formål.

8.1.2 Innenfor områdene LF1 kan nødvendig skjøtsel av skog og vegetasjon tillates, men inn mot elver/bekker/vassdrag skal det være en buffersone og her tillates det ikke flatehogst.

8.1.3 Tekniske anlegg som trafoer, ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer osv. kan etableres innenfor

områdene LF1.

8.1.4 Innenfor området LF1 tillattes eksisterende tur- og skiløyper ihht til kommuneplanen til ny samleveg (SKV2) med tilhørende anlegg vestover skal etableres.

§9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 12-5.6)

9.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1

9.1.1 Områdene er regulert for frilufts formål.

9.1.2 Området skal holdes åpent for fri ferdsel for allmenheten og egnede vannaktiviteter.

§ 10. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

10.1 Sikringssone – frisikt, H140_1

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende vegbane. Bygninger, anlegg, busker, trær og gjerder og lignende som kan hindre sikten i frisiktsonene er ikke tillatt.

10.2 Faresoner – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H370_1

10.2.1 110 kV - Det tillates ikke bygging nærmere enn 8 meter fra høyspentlinjas senterlinje. Linje kan flyttes eller legges i bakken i hht enhver tids gjeldende regler og vilkår. Hvis man ønsker å legge om høyspentledning i bakken, frafaller kravet om hensynssone bort for denne høyspentluftledningen.

10.2.2 Innenfor områdene tillattes det ikke etablering av lekeplasser eller sosiale møteplasser.

10.3 Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø, H730_1

Automatisk freda kulturminne (H730_1 – kullgrop) – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete **kulturminnene** eller framkalle fare for at dette kan skje.

10.4 Støysone – gul sone ihht. T-1442, H210_1

Innenfor rød støysone tillates ikke bruksformål som er støyfølsom.

10.5 Støysone – rød sone ihht. T-1442, H220_1 – H220_2

10.5.1 Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasadeelementer som kan åpnes (vinduer, dører og eventuelt ventiler) til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke Lden overstige 55 dB i en beregningshøyde på minst 1,5 meter over gulv/bakkenivå.

10.5.2 Eksisterende boliger som ut fra utførte støyberegninger ligger i gul støysone skal gis tilstrekkelig

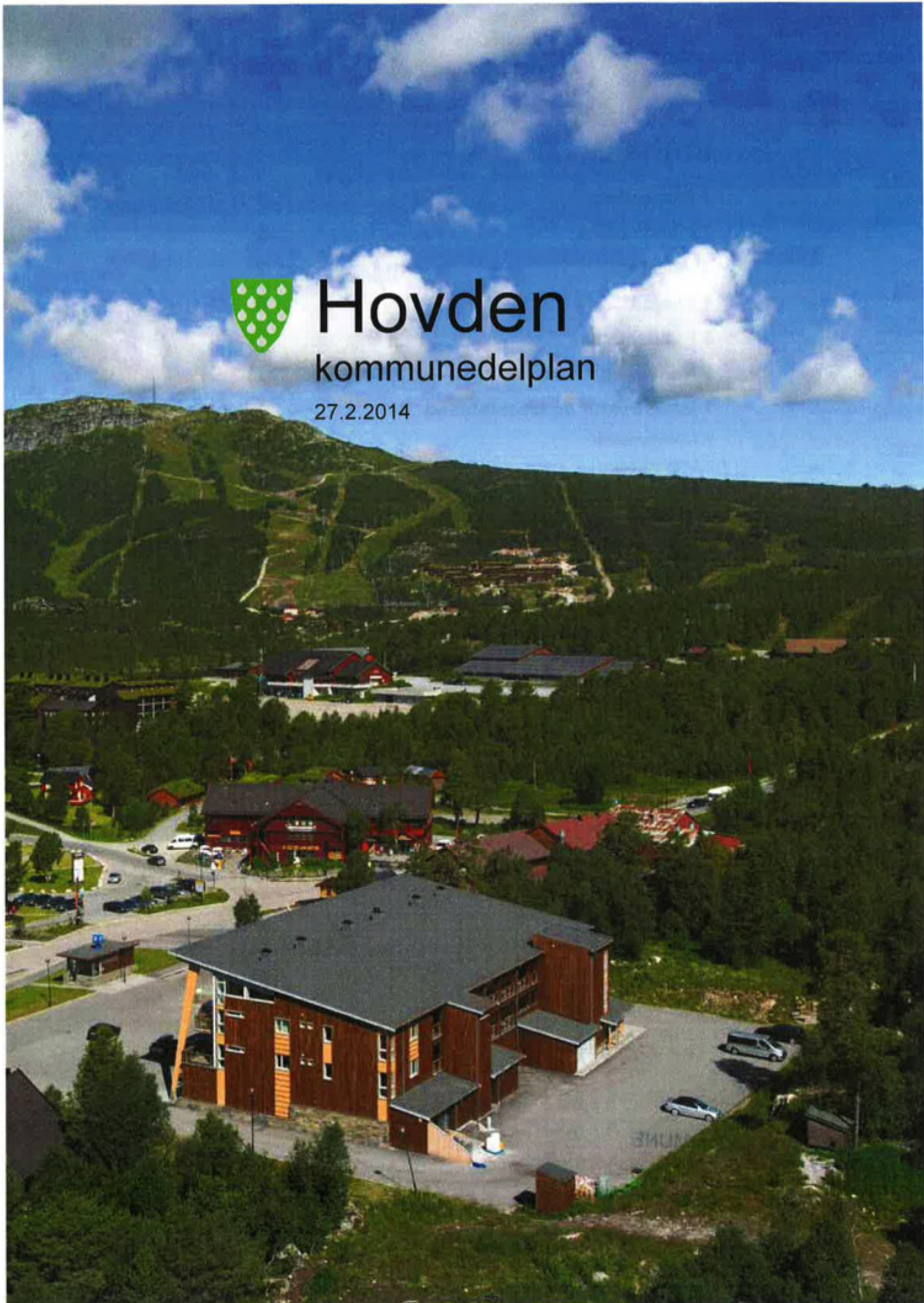
bygningmessige tiltak for innvendig støy i boliger. Støy på uteoppholdsareal skal reduseres ved hjelp av støyvoll med skjerm og ved å legge til rette for uteareal på den delen av tomten som ikke er støybelastet.



Hovden

kommunedelplan

27.2.2014



Innhald

1 Samandrag	3
2 Planområdet	5
3 Sentrum	7
4 Bustad	9
5 Fritidsbustad	11
6 Næring og aktivitetar	13
7 Infrastruktur og tenestetilbod	19
7.1 Samferdsel	19
7.2 Tenestetilbod	23
7.3 Annan infrastruktur	25
7. Klima, natur og kulturminne	26
7.1 Klima	26
7.2 Kulturminne	27
7.3 Landskap og grønstruktur	31
7.4 Risiko og sårbarheit	32
8 Samla konsekvens av planforslaget	33
9 Føresegn	35
Vedlegg. Konsekvensutgreiing	40
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.

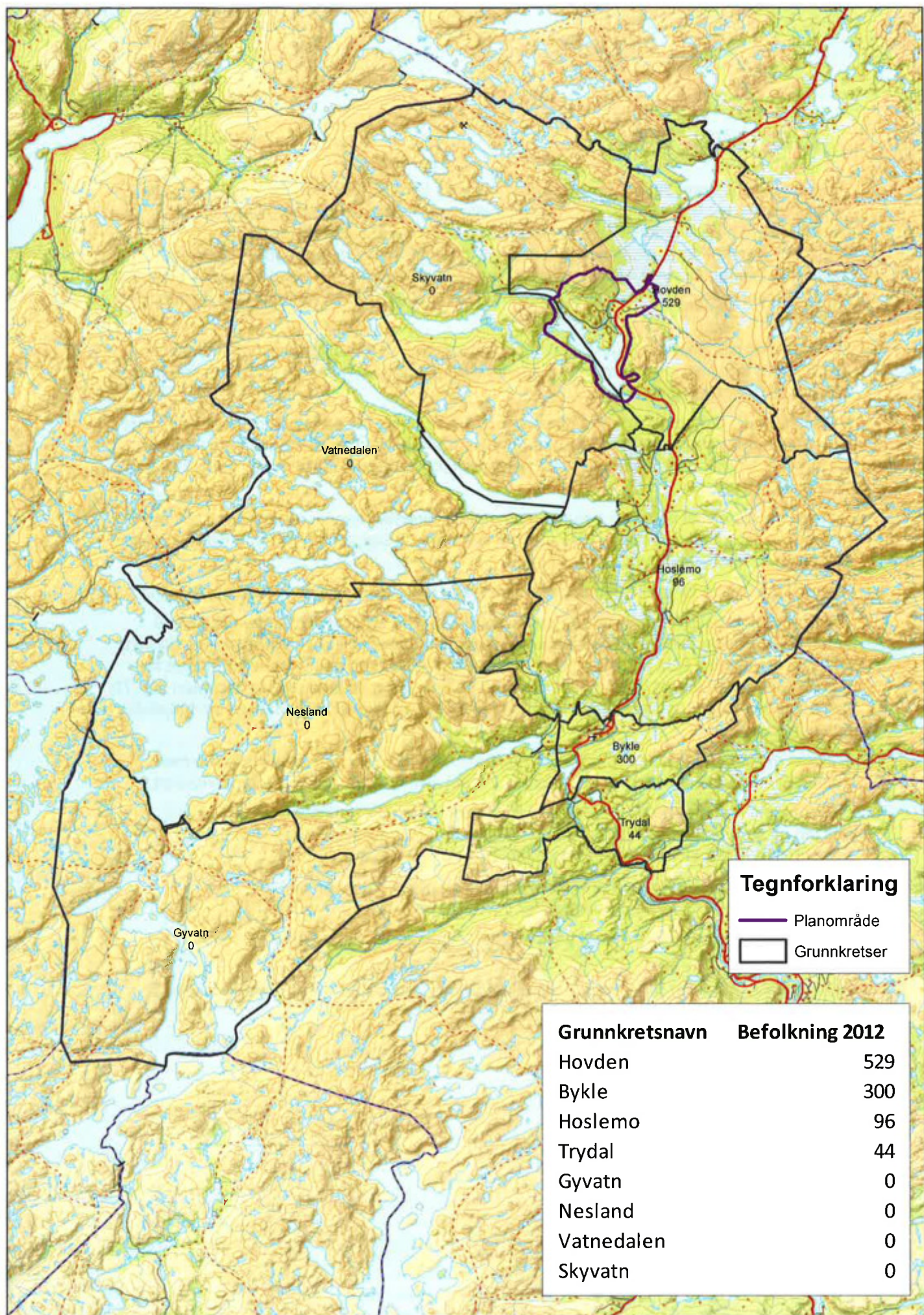
Turisme er den viktigaste næringsvegen i planområdet. Ein av hovedmålsetjingane med denne kommunedelplanen er å forsterke og viareutvikle turisme som næring på Hovden.

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 Hartevasstbu, 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.



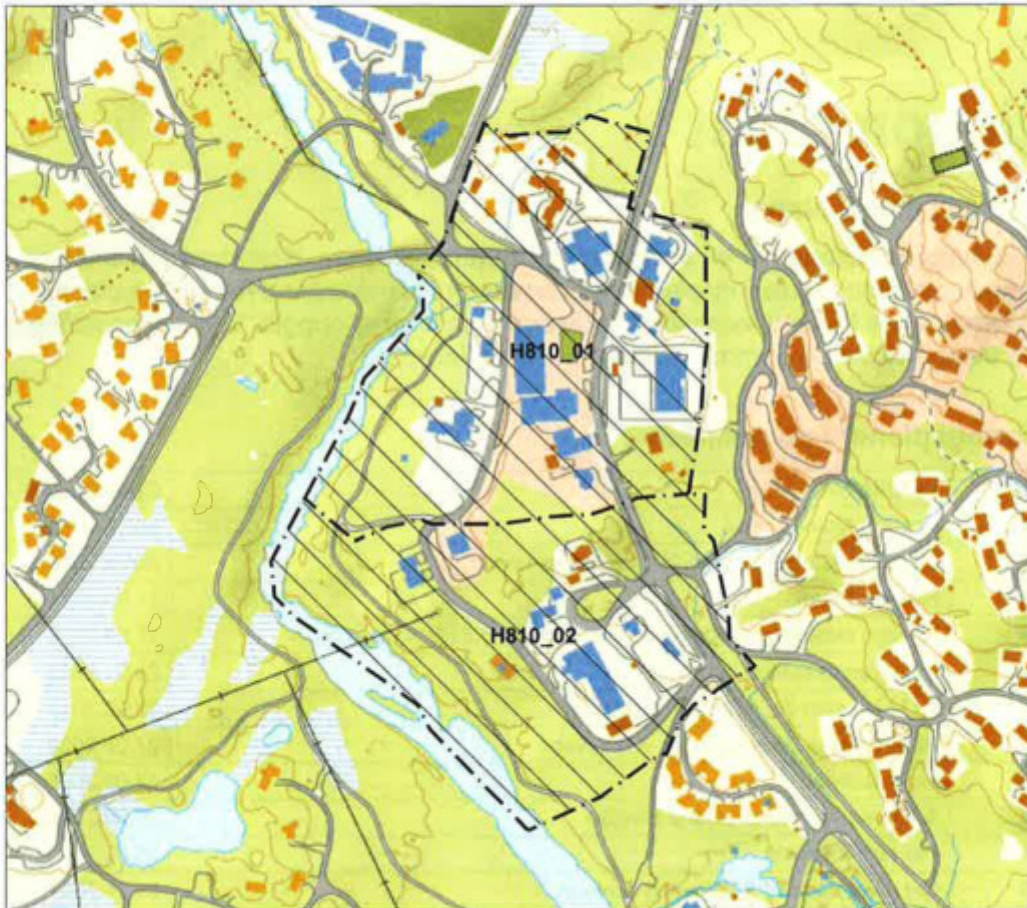
2 Planområdet

Forholdet til andre planer

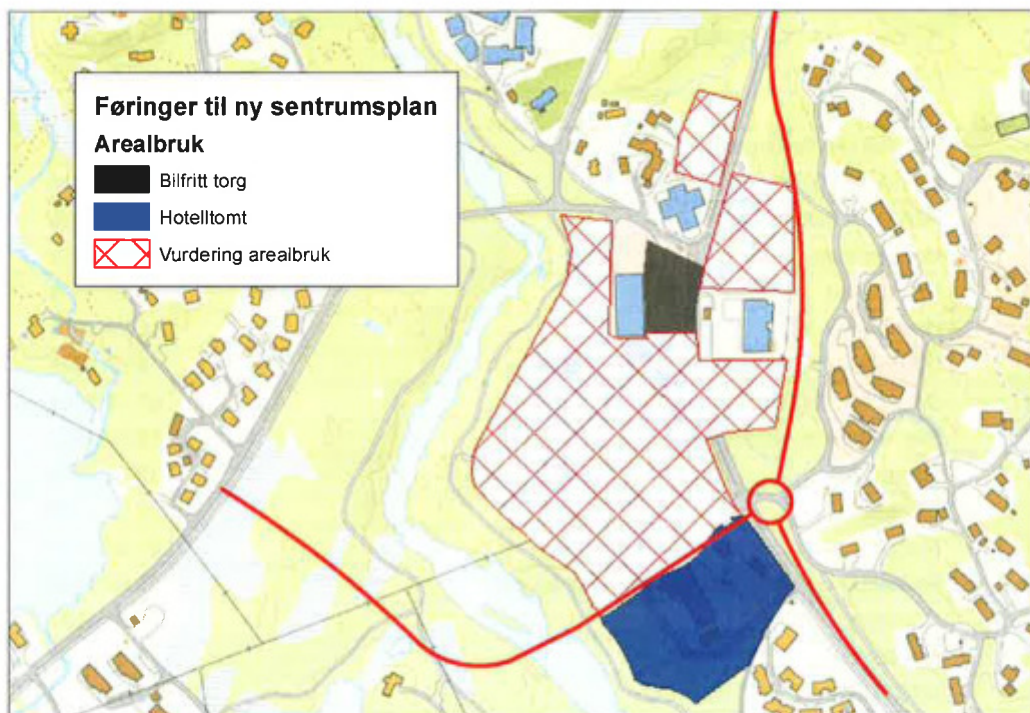
Denne kommunedelplanen er en detaljering av kommuneplanen. Kommunedelplanen gjeld utfyllande til gjeldane reguleringsplaner med føresegn i planområdet. Reguleringsplaner gjelder foran denne kommunedelplanen dersom anna ikkje er oppgitt. Ved omregulering av vedtatte planar, vil denne kommunedelplanen være førande.

Reguleringsplaner i planområdet:

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 - Harte vann	27.08.2009
200719	Hovdestøyl	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	Djupetjønne hytteområde	21.02.2007
200615	Djupetjønne gnr. 2 og bnr. 444	26.02.2009
200613	Harte vatn sør Utvida - Industriområde i sørenden av Harte vatn	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 Harte vatn	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.

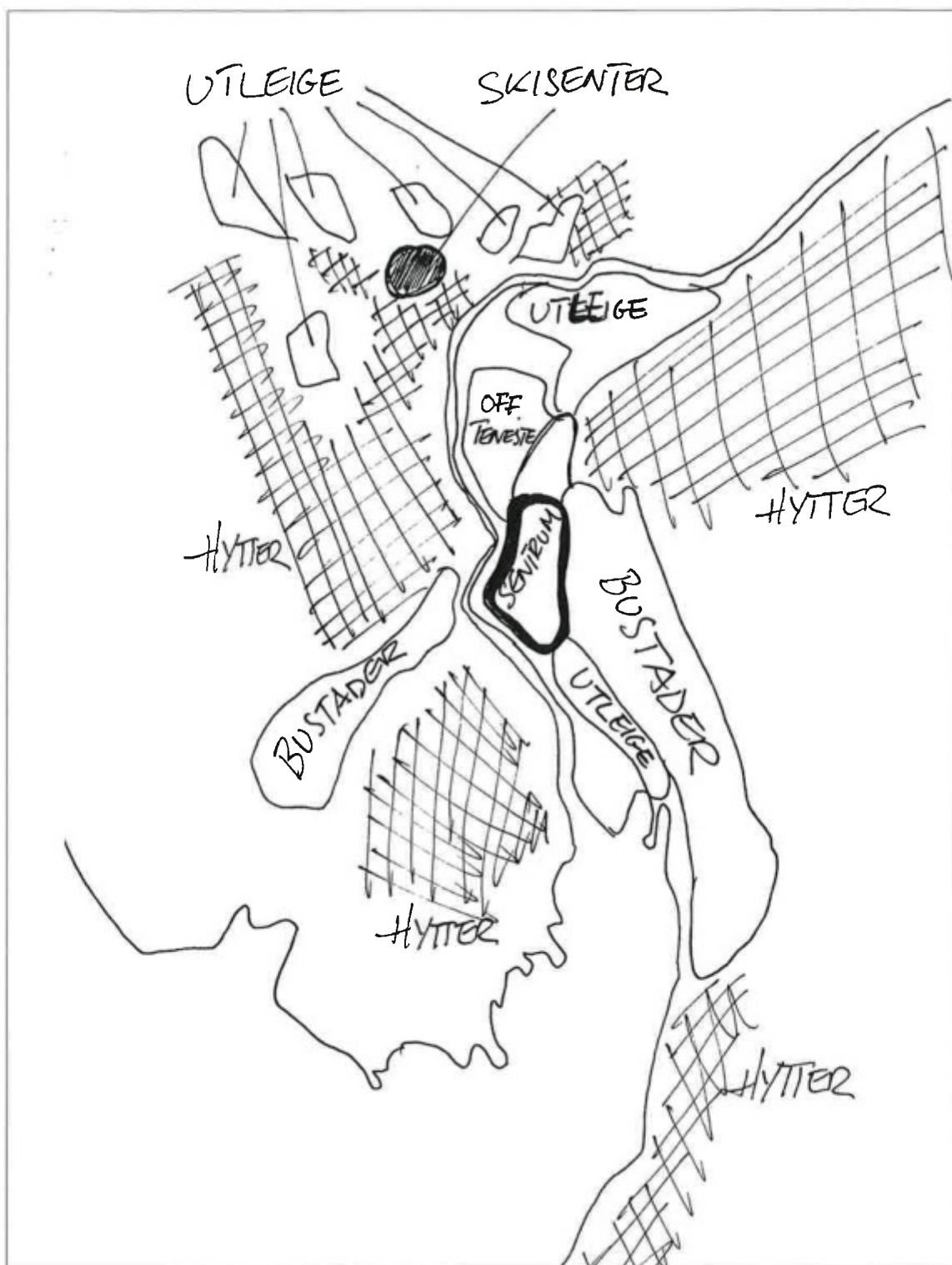
Det tek lang tid å skape eit sentrum som planen her legg opp til. Det er derfor særskild viktig med ein ny og god planprosess for sentrum, og at den nye sentrumsplanen håndhevast på ein forutsigbar måte. I sentrum er det ønskeleg å samle mange funksjonar som bustader, utleieleiligheiter, handel, kontor, 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 kommune¹ 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 grunngjevast 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 straumkablår i Hartevann forbi området.

¹ 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 leilegheiter 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 fritidsleilegheiter i Bykle kommune. Om lag 80 % av desse ligg innafor 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 leilegheitsbygg delvis i kombinasjon med næring og fritidsbustad.

Krava til fritidsbustader har auka, og dette har medført større bueiningar 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 fritidsbustadeiningane 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 difor 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.

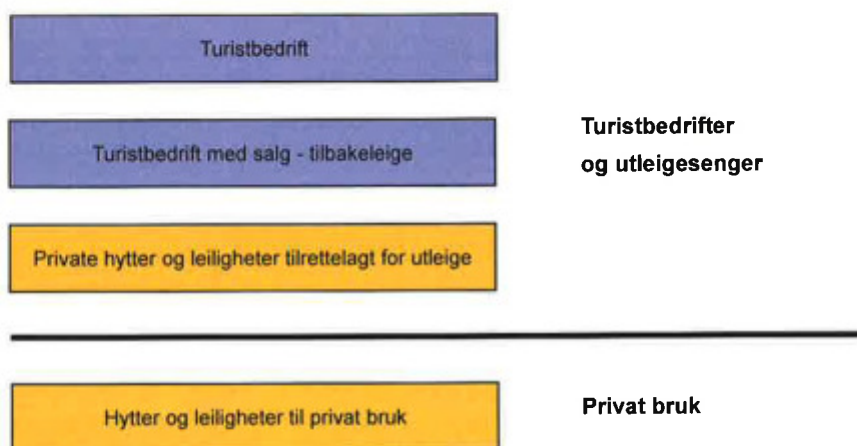
Områda ligg i tilknytting til eksisterande fritidsbustader, og er ei utviding / fortetting av eksisterande fritidsbustadområde. Dette er i samsvar med arealstrategien for Hovden. Områda er vurdert til å ikkje vere utsatt for ras / skredfare av geolog.

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 senger¹ 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 utleige².



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 næringseigedom (se også føresegnar). Hensikten er altså å auke antall utleigeeiningar med god kvalitet.

6.1 Handel, kontor og produksjon.

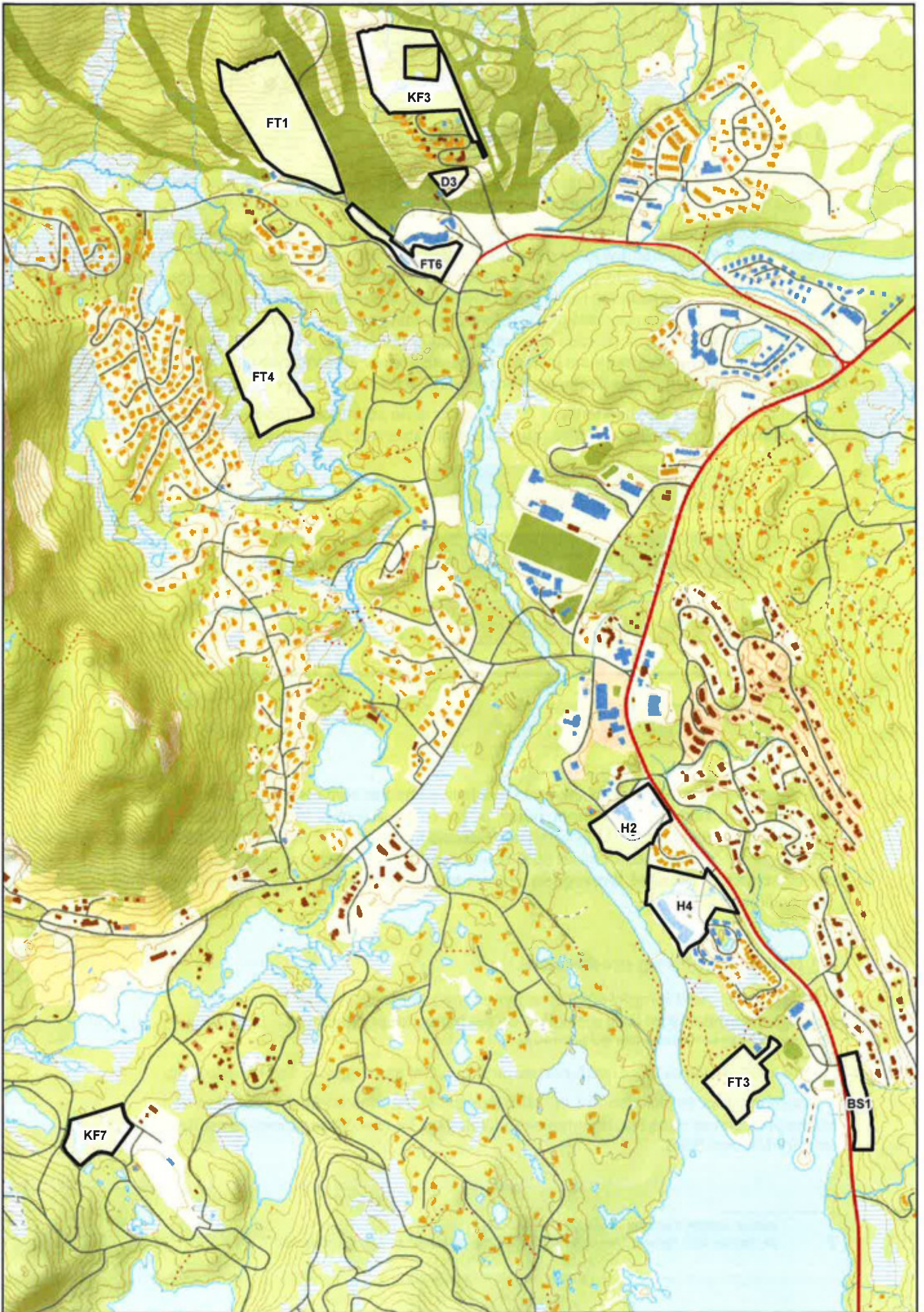
Handel skal primært foregå i sentrumskjernen (torgområdet). Arealer for salg og næringsvirksomhet som krev utelagring og lite behov for profilering skal leggjast til næringsområdet i sørenden av Hartevann.

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

Virksomheiter for produksjon (ev. industri) leggjast 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 grønstrukturen 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 tilhørande utstyr ståande over lengre tid.

FT6

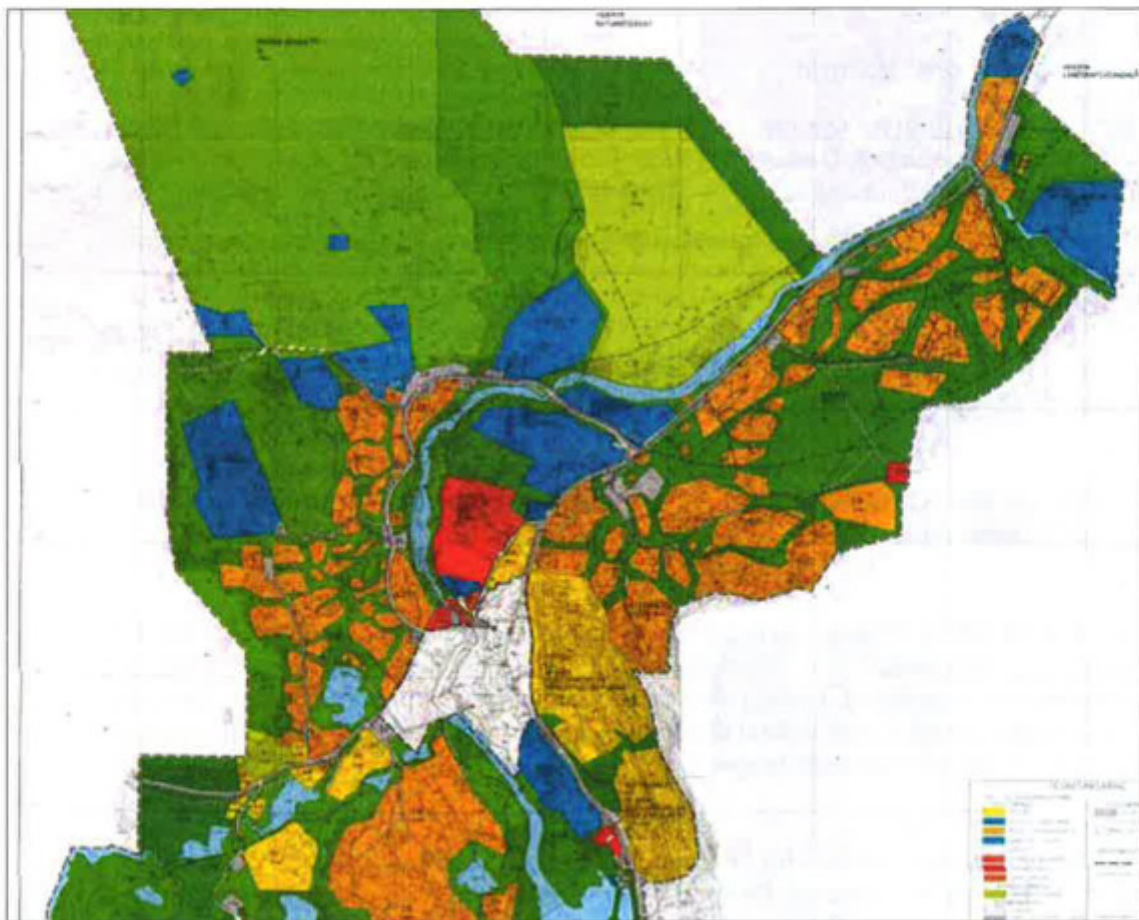
Området er omdisponert dels frå forretning og dels frå fritidsbustad til kombinert fritids- og turistformål og fritidsbustad. Dette for å tilrettelegge for utleigeeiningar i tilknytning til Skisenteret. Arealet er på 5 daa, og skal ha høg utnytting.

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.



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.

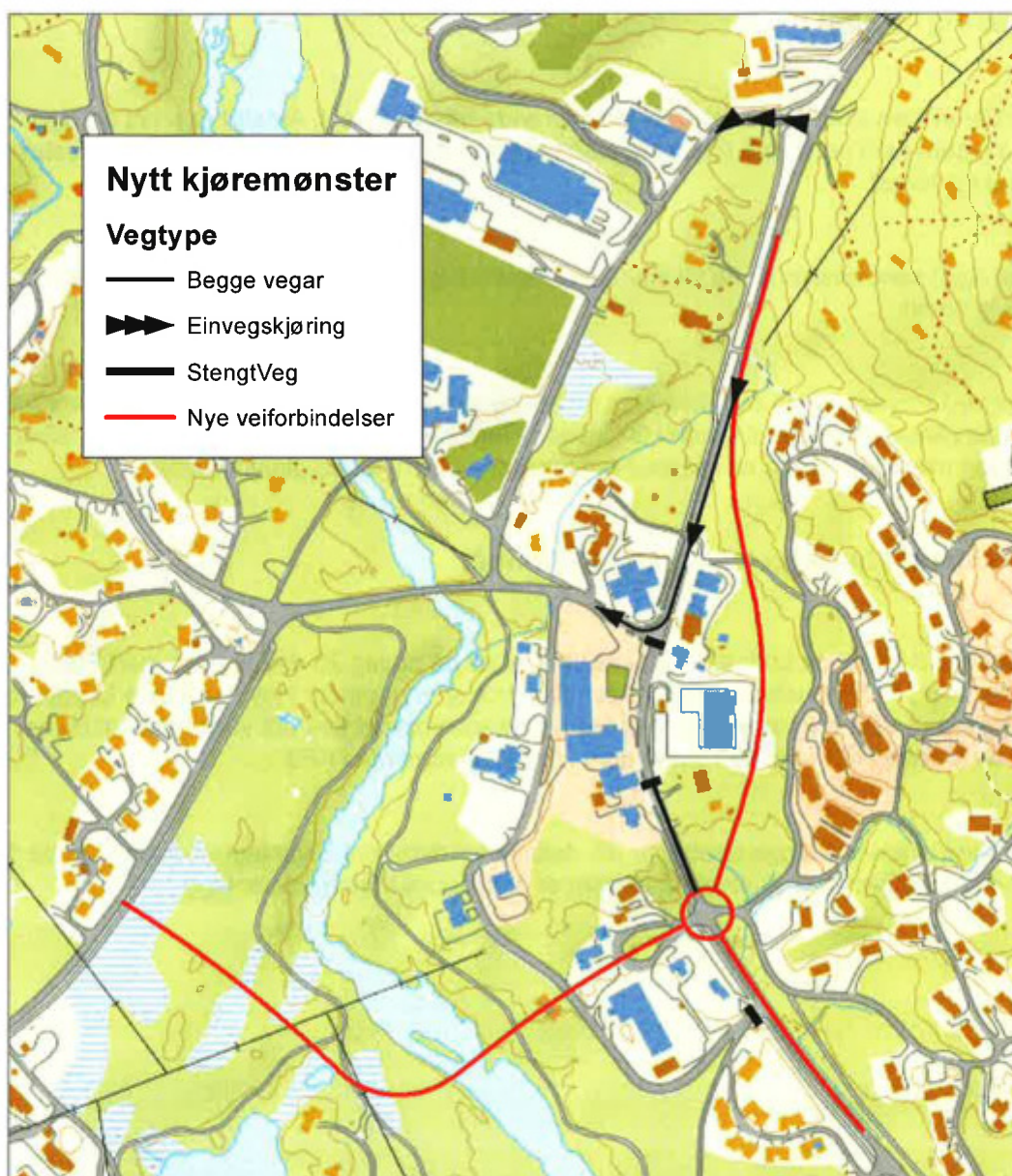
6.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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 / rundkjøyringar på Rv9

Det foreslås tre nye rundkjøyringar på Rv9. Den sørlegaste er tilkomst til bustadfeltet Austmannli 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 rundkjøyring rett sør for sentrum.



Planfri kryssing av Rv9



Nye gang og sykkelveg

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 %).

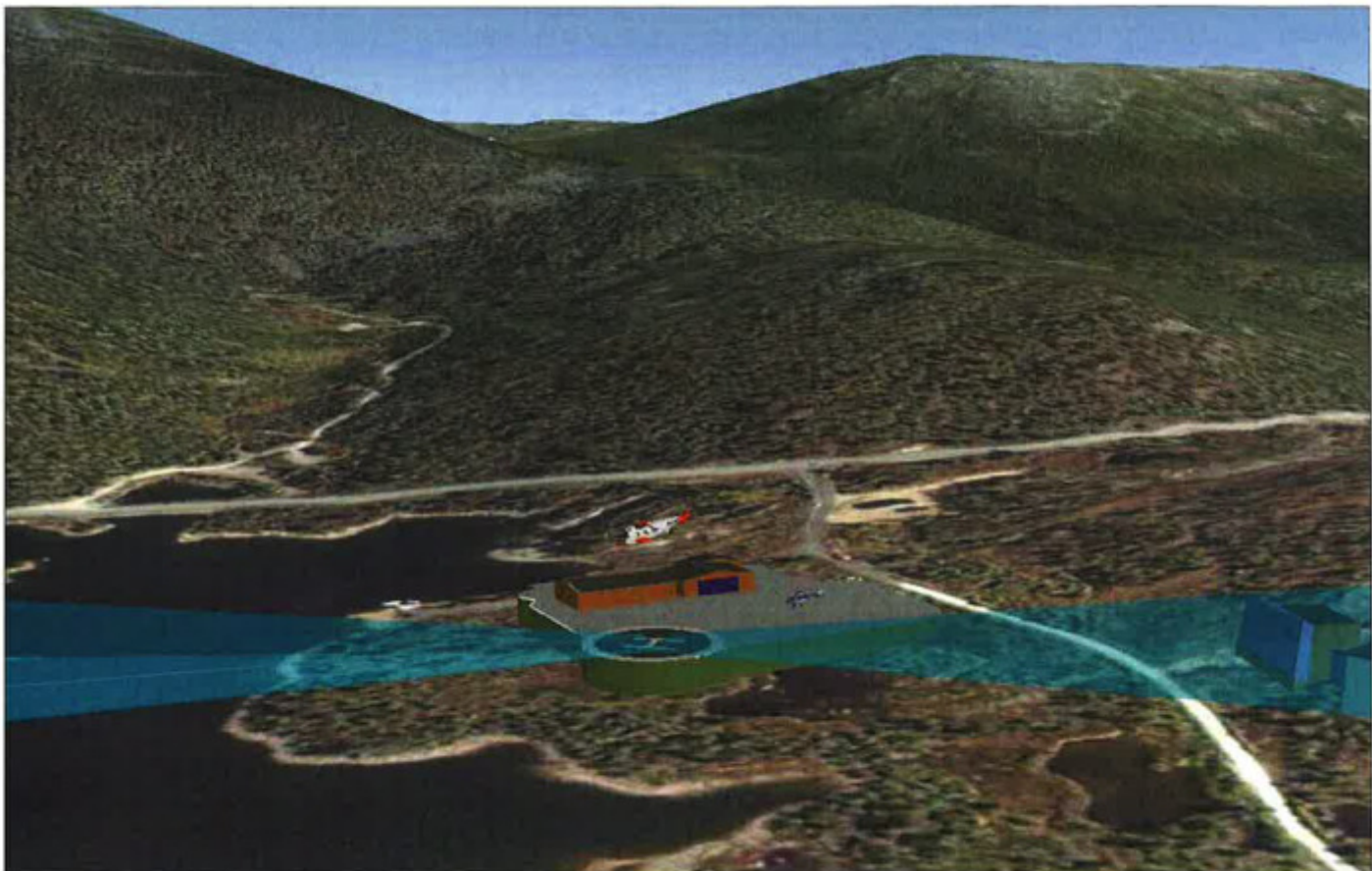
Planen legg og opp til ei planfri kryssing oppe i bakken nord for sentrum over høgdedraget mellom Kolmila 3 og grøntdraget vest for Rv9 i retning mot grendehuset (3). Det er ikkje tatt stilling til om denne kryssinga skal vera i form av ei bru eller ein undergang.

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 Hartevann. 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

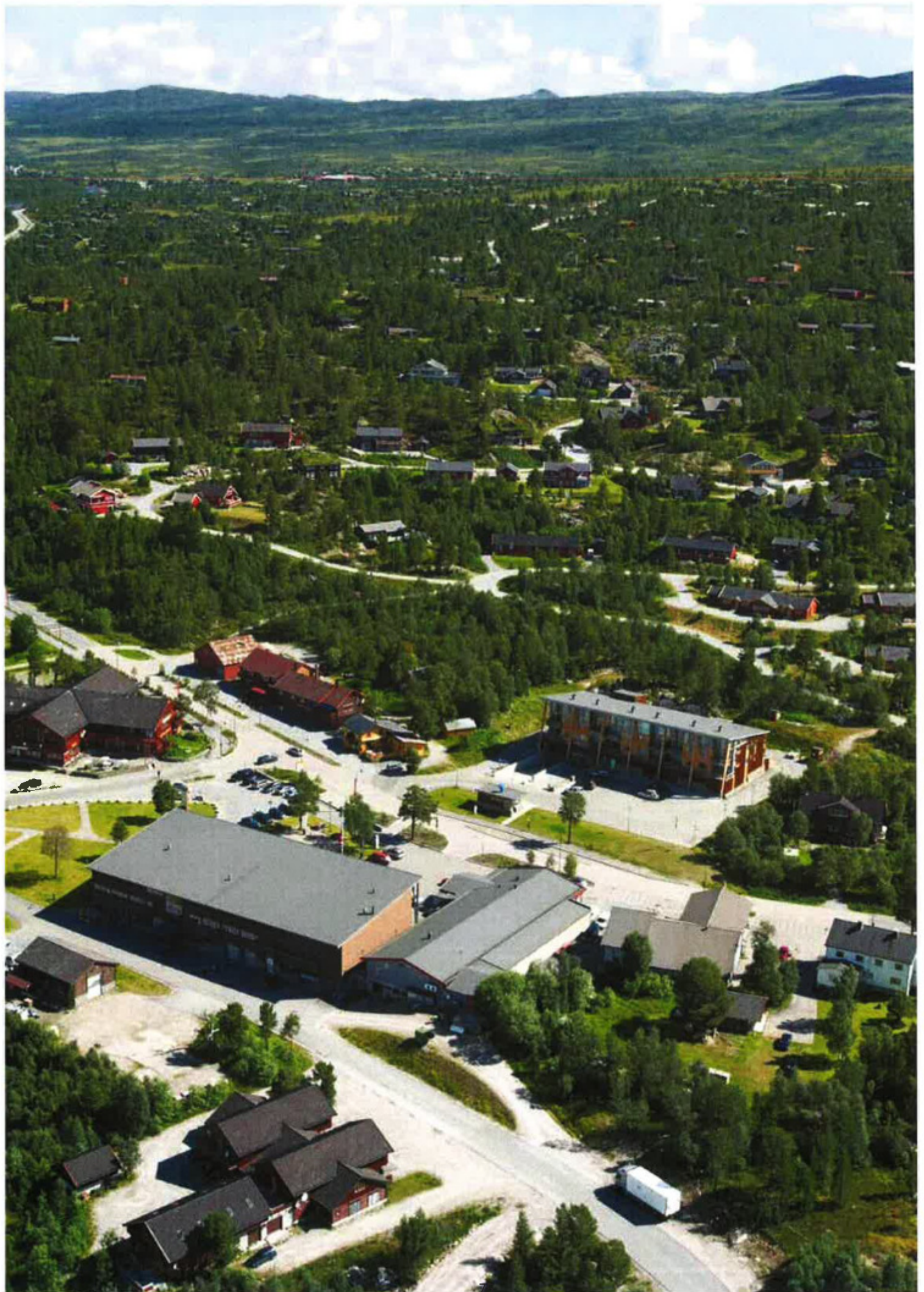
Nye offentlege tenestetilbod skal søkast lagt til sentrum. Dette gjeld både bygningsmasse og aktivitetar som vil bidra til vekst og utvikling av sentrum. Dette er viktege føringar for det vidare planarbeidet i sentrum og sentrumskjerna.

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 m³, 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. Avløpsnettet er basert på sjølvfallsledninger 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 kommunedelfplanen.

Overvatn

I planområdet er det lagt opp til lokal overvannhandsaming med drenering til grunnen. I sentrumskjerna er det etablert naudsynt overvatnsnett. 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 straumkablør 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 NGL. Det har i tillegg vore bestilt detaljerte utgreingar for ras og skred for 5 område (Hartevassli, Hovdenut, Otrosåsen, 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 beregninger for ras og skred er vis på plankartet som H310. Områda for detaljerte utreingar 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 ikkje 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 leggst 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 leggst 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 utan at det ev. er søkt om og gitt løyve til frigjeving. Dette gjeld også innanfor fastsatt sikringssone (omsynssone). For stader 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 Ørnefjædd til Breive på vestsida av Harteavatn.

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 ferdslar 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

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.



Den første Hovdenbrua over Otra.



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

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).

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.

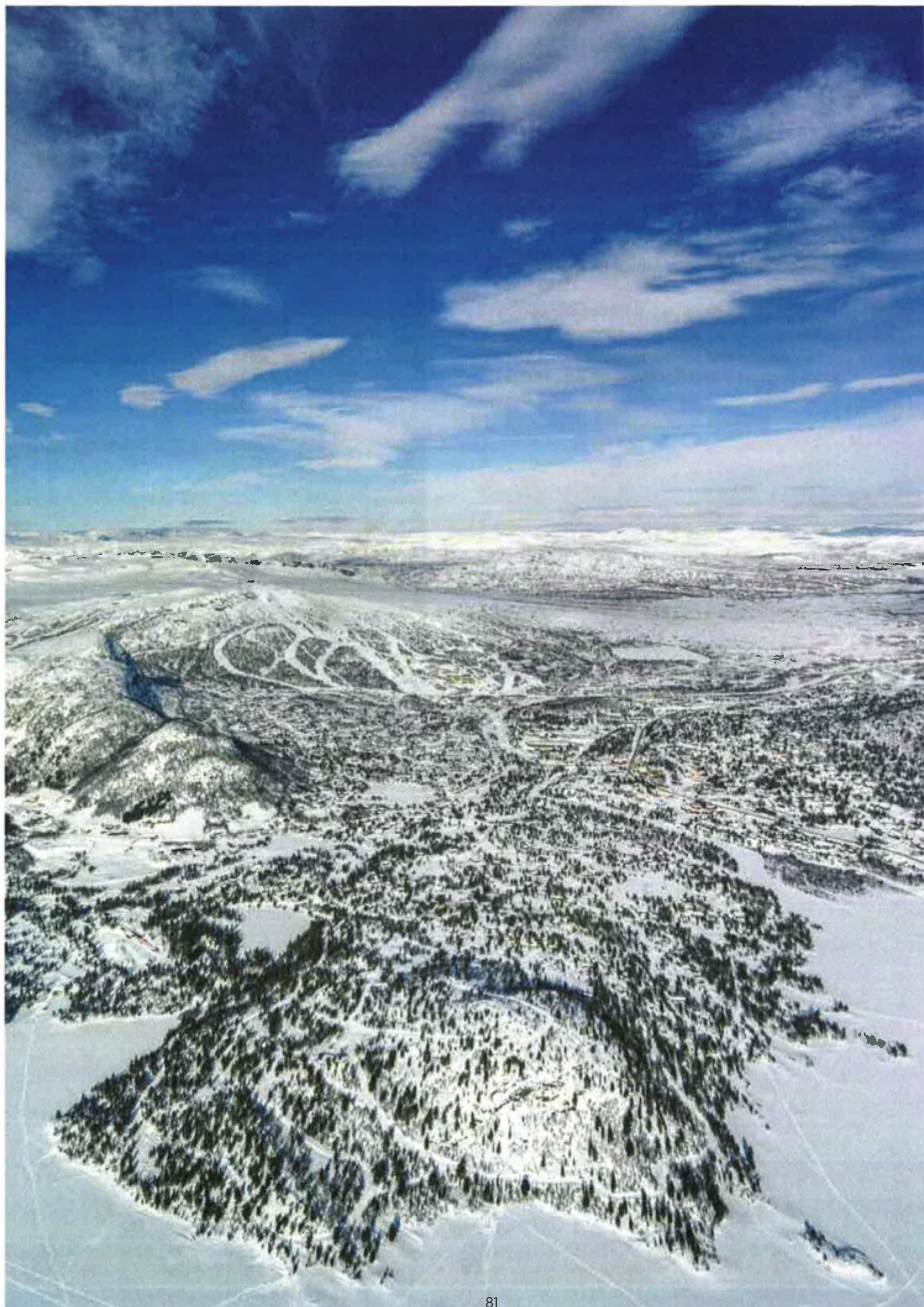
Dei første private hyttene blei bygd i lia ved Hovdekleiva på slutten av 1950-tallet. Gumpen frå Kristiansand var ein av dei første. I 1970 var det framleis svært få private fritidsbustader.



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



Det første Hovden høyfjellshotel 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.

Vestsida 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 hovudtrekka vart planlagd i grønstrukturplanen frå 1999. I tillegg har ein målbevisst politikk for opparbeiding og drift av turløyper, sikra ein detaljering av hovudtrekka 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.

Hovudtrekka 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 sentrumsnære 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 viktige for både fastbuande og turistar. Kommunedelplanen ivaretek dei korridorane 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 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 utleigeeiningar 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 - Hartevasn	27.08.2009
200719	Hovdestøyl	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	Hartevasn sør Utvida - Industriområde i sørenden av Hartevasn	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
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 Hartevasn	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 formålsgrensa som byggegrense mot Otra. Formålsgrensa 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 igangsetjingstillatelse 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 næringsseigedom, 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 leggst 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 frådeling 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 glattkøyting. 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 støysonenes 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. Gjennomføringssone

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.

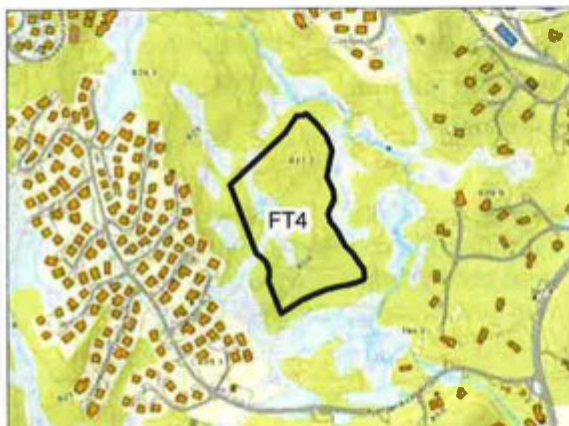
Kvart nytt utbyggingsområde har ei enkel utgreiing av konsekvensar av tiltaket. Positiv konsekvens innan kvart tema har fargekodar, der ingen / liten konsekvens har fargen gul, negativ konsekvens fargen rau og posetiv konsekvens fargen grøn. I tillegg er graden av konsekvens vist med antall + og -.

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 interessar 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 ikkje 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 utleigeeiningar 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 interessar 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	Turvegtrase. 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 busettning, 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 tilførselsvegar 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 innenfor 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 lek 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 Otrås 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 viareutvikle Hegni i offentleg regi.
Avstand til sentrum / tjenestetilbod	++	Svært nære 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	Frionråde
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 frionråde, og ligg nær Otra. Området framstår i dag som rufsete med jordhaugar tilfeldig plassert. Området framstår i dag med lav kvalitet som frionråde. 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 Hartevasn. 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 eignar 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 ikkje 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 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.

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 Otrå utløp i Hartevasn. Arealet skal nyttast til bensinstasjon. Arealet omdisponerast frå bustadområde til næring - bensinstasjon.	



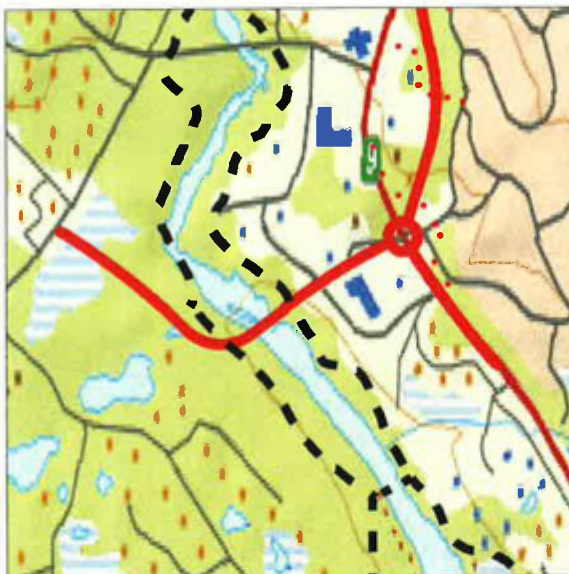
Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Ny bebyggelse vil bli godt synleg i landskapet, men ligg nær eksisterande bebyggelse. Delar av område satt av til bustader blir næringsområde
Kulturminner	0	Det er registrert ei kullgrop i grensa 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	Snøråsfare 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 interesser 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 lokalisert i sentrum. Det er i utgangspunktet uheldig med næringsområder som grensar inn til bustadområder. Det bør derfor settjast krav til type næring som skal tillast 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 trafikkutvikling 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.



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 leggst 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 friluftsføremål, 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 kommunedelplanar.

§ 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 retningslinjer.

§ 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 varsmed 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 belysast i reguleringsplan kor vidt industri- og næringsområde drenerer til vassdrag.

Tilsvarande skal det i søknader om større tiltak knytt til eksisterande verksemdar belysast 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 fjellredningssentral 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 fastsetjast 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 grunngjevast i planskilddinga.

§ 1-8.2. Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller grøntstruktur som er i bruk eller er eigna for lek, 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 lek.

§ 1-9. Buffersoner (PBL § 11-9 nr. 6)

Mellom produktivt landbruksareal og ny tomt/eksisterande ubyggd 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 byggteknisk 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 m², jfr PBL § 30-3. Skilting langs riks- og fylkesvegar 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 m² og ikkje større breidde enn 1 m. Innafor områdereguleringas 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 ²)
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 motorkøyrerøy og sykklar, for varelevering (lasting/lossing/manøvrering), oppstillingsplass for utrykkingskøyrerøy og avkøyrse 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 leggst 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. Estetikk og byggeskikk (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. Byggeskikkrettleiaren 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 terrenginngrep 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, merkesteinar, 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 einskilte 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 trafikkssikker 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 Sarvsnettenområdet*
- *Næringsverksemdar med stort transport- og/eller arealbehov/ kraftkrevjane verksemd bør lokaliserast i området søre enden av Hartevatn, Sarvsnettenområdet, 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 m² til parkering per eining, og dette skal medrekast 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 områdets dominerande bygningstype, volum, høgde, utforming, byggelinjer, tomtestørrelser, busettingsstruktur, grønstruktur, leikeareal, arealer for uterom og estetikk som grunnlag for fastsetting av utbyggingstettheit.
- b) Det skal leggjast særleg vekt på å utvikle bustadområder med høg utnyttingsgrad.
- c) Det skal ved fortetting i etablerte bustadområder som hovudregel fortettast med frittliggande bygningar. Rekkehus, kjedehus, tre- og firemannsbustad kan tillatast der forholda ligge til rette for det.
- d) Gangvegar skal planleggast slik at dei tek omsyn til lettvinnt og naturleg ferdsel internt i og mellom bustadfelt.
- e) Plassering og utforming av avkjørsler og internvegar 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 m².

§ 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 tilretteleggjast for verksemdar 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 verksemdar /nærområdet skal ikkje leggjast her, eksempelvis entreprenørverksemd og plasskrevjande verksemdar 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 leggjast til rette for høg arealutnytting.)

§ 2.5.3. Nye næringsområde:

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
BN1	064	Bykilsmoen	114 daa	14/3	Datalagringsenter/anna næring
BN2	065	Lisletjønn	39 daa	14/2	Datalagringsenter/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	Hæknemoen/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	Undergang Fylkesveg (ivareta kast i regplan Fjellredningssenter)
Hovden, Rv9 –Hegni	Undergang/ 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 avkøyrseplanen tilfredsstiller 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 byggjeområder 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 tillatast 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 tillatast 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 m² inkl. parkering. Der parkering ikkje er i tilknytning til hytta skal areal på hytta ikkje overstige 100 m², 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 tilknyting 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) Tilkomsveggar skal ikkje leggst i konflikt med gardstun, landbruksveggar eller på dyrka eller dyrkbar mark.
- g) Bustader med automatisk freda kulturminne på tomte eller i nær tilknyting 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 m², uthus på inntil 10 m², 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 m² BYA herunder 40 m² til parkering. Der parkering ikkje ordnast på tomta blir maks BYA 120 m².
- 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	Tjønne- 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		Røyrstjønn	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 m², og grensejustering mellom eigedommar.
- b) Total utnytting av den einskilde tomt/eigedom er maksimalt 140 m² BYA irekna 40 m² til parkering. Der parkering ikkje ordnast på tomte blir maks BYA 100 m².
- 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 einskilde 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 leggst i konflikt med gardstun, landbruksvegar eller på dyrka eller dyrkbar mark.
- b) Utleiehytter skal ha ein maks BYA på 50 m² 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 innretingar utanfor fastsatt byggegrense når dette fører til sanering/samling av eksisterande innretingar 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 Harteavatn.

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 innfor området etter PBL §28-1 jf teknisk forskrift. Forbode omfatar alle typer tiltak herunder også tiltak som i utgangpunktet ikkje er søknadspliktige.

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

Innanfor 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 Heitjønne

Innanfor 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	Berdalstjønne	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	Trydalstjønne	Ikkje-forsura restområder, regional verdi, A- område
H560_09	Motjønne	Ikkje-forsura restområde, regional verdi, A- område

I desse områda skal det takast omsyn til biologisk mangfald og kulturlandskapsverdiar. Skjøtsel skal utførast i samsvar med skjøtelsplan 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

NR	Stad	Føremål
H_720_1	Setesdal-Vesthei-Ryfylkeheiane	Landskapsvernområde, 798 km ²
H_740_2	Hisdal -Steinsbuskardet	Biotopvernområde, 33,2 km ²
H_720_5	Hovden	Landskapsvernområde, 59 km ²
H_720_6	Vidmyr	Naturreservat, 9,7 km ²
H_720_7	Lislevatn	Naturreservat 1,1 km ²
H_720_2	Hisdal	Naturreservat 16,4 km ²
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 undergreiv 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 frådeling 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 leggjast 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 frittståande 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 leggjast 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, rehabilitere 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 50m² 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 m² 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 m² BRA.
- c) Alle tiltak skal kunne grunngjevast og eller dokumenterast i form av gamle bilete eller andre skriftlege kjelder.

Ferdsel

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

- a) Ved lokalisering av nye ferdslonssårer skal ein ta omsyn til villreinen sin arealbruk.*
- b) Ved tildeling av snøskuteløyve skal ein ta omsyn til dei aktuelle områda si tolegrense for ferdslon. 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 ferdslon inn i Nasjonale villreinområde skal som hovudregel ikkje godkjennast.*
- e) For nye og eksisterande landbruksvegar og anleggsvegar skal ferdslonregulering 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 toleevne for ferdslon i område med skogsterreng. Dette, og den sesongmessige bruken av området skal tilleggast vekt ved handsaming av søknader i heile området.*
- c) Det skal leggas spesiell vekt på å unngå verksemd, aktivitet og forstyrring 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 stolar 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 frittståande uthus.
- g) Denne sona er viktig for friluftslivet. Gjennom dei grep som er gitt gjennom retningslinjene og soneringa, leggst det opp til differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- h) Tyngre tilretteleggingstiltak skal leggst 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 leggst 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

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 14.08.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1326	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Otravegen 54, 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.

Id	201701		
Navn	Kommuneplan 2018-2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	28.02.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/1371/Kommuneplanens_arealdel_bestemmelsar_18_03_21.pdf		
Delarealer	Delareal	371 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende	
	Områdenavn	SF	
	Delareal	371 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	371 m ²	
	KPHensynsonenavn	H810_4	
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	

Delareal	371 m ²
KPHensynsonenavn	H320_1
KPFare	Flomfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201109
Navn	Kommunedelplan Hovden 2013-2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/721/Kommunedelplan%20Hovden%202013-2025%20%20signert.pdf
Delarealer	Delareal 371 m ²
	KPHensynsonenavn H910
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 371 m ²
	Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 371 m ²
	KPHensynsonenavn H810_01
	KPGjennomføring Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201407
Navn	Hovden Sentrum-områdeplan
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/1470/201407%20f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 371 m ²
	Formål Sentrumsformål
	Feltnavn BS2



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 14.08.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1326	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Otravegen 54, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 14.08.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1326	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Otravegen 54, 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	5 136,00 kr
Renovasjon	2 143,70 kr
Vann	4 156,32 kr
Sum	11 436,02 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vassgebyr	60 m3	3,91 kr	1/1	0 %	234,75 kr	156,50 kr
Abonnement vann opptil 32 mm	1 stk	3 650,00 kr	1/1	0 %	3 650,00 kr	2 433,35 kr
Kloakkgebyr	60 m3	7,57 kr	1/1	0 %	454,50 kr	303,00 kr
Abonnement kloakk opptil 32 mm	1 stk	4 350,00 kr	1/1	0 %	4 350,00 kr	2 900,00 kr
Hytterrenovasjon	1 stk	2 663,75 kr	1/1	0 %	2 663,75 kr	2 652,80 kr
				Sum	11 353,00 kr	8 445,65 kr

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	13.09.2011	Arealmerknader	
Oppdatert dato	21.06.2022	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	55/777		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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	2/1326, 2/1326/0/1, 2/1326/0/2, 2/1326/0/3, 2/1326/0/4, 2/1326/0/5, 2/1326/0/6, 2/1326/0/7, 2/1326/0/8, 2/1326/0/9, 2/1326/0/10, 2/1326/0/11, 2/1326/0/12
Feilretting av seksjoner Feilretting	26.08.2011 09.09.2011	201157		
Seksjonering Seksjonering	18.08.2011 23.08.2011	2011/57	Tinglyst 16.09.2011	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØSTEBY NINA CECILIE F250565*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Utenriksdepartementet v/ amb i Moskva, Postboks 8114 Dep 0032 OSLO	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Otravegen 54	H0203	2/1326/0/7	55	3	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
4222-2/1884	Anleggseiendom	1/64

Adresse

Vegadresse: Otravegen 54

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4755 HOVDEN I SETESDAL	Kirkesogn	05050403 Bykle
Grunnkrets	104 Hovden	Tettsted	3641 Hovden
Valgkrets	1 Fjellgardane		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300173878		Appartement (523)	Ferdigattest (FA)	14.03.2017

1: Bygning 300173878: Appartement (523), Ferdigattest 14.03.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	934
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	934
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	315
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	19.09.2010	27.10.2010
Ferdigattest	14.03.2017	23.08.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Otravegen 54	H0203	2/1326/0/7	55	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	0	0	85	85	0	0	0
H03	0	0	228	228	0	0	0
H02	0	0	232	232	0	0	0
H01	0	0	232	232	0	0	0
K01	0	0	157	157	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2/1326

Bruksnavn		Beregnet areal	371.2
Etablert dato	18.08.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.02.2016	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6603455.94	406966.31		Ja	371.2	



Ansvarleg søkjar	Tiltakshavar
Tyholmen Arkitektkontor AS Arrestbakken 1 4836 ARENDAL	Otratunet AS Tangen 76 4608 KRISTIANSAND S

Vår ref:
2017/27-5

Sakshandsamar:
Jens Gunnar Haugen
☎ 37938500

Arkivkode:
2/1326

Dato:
14.03.2017

Ved førespurnad ver vennleg å oppgje referanse 17/27

Ferdigattest – gnr 2, bnr 1326. Bygg 4. Otratunet. Hovden.

Ein viser til søknad om ferdigattest for nemnde tiltak, motteken 08.03.17.

Kommunen gjev med dette ferdigattest for ovannemnde tiltak, jf. plan- og bygningslova § 99.

Ferdigattest vert gjeve etter søknad når det føreligg nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskrifta.

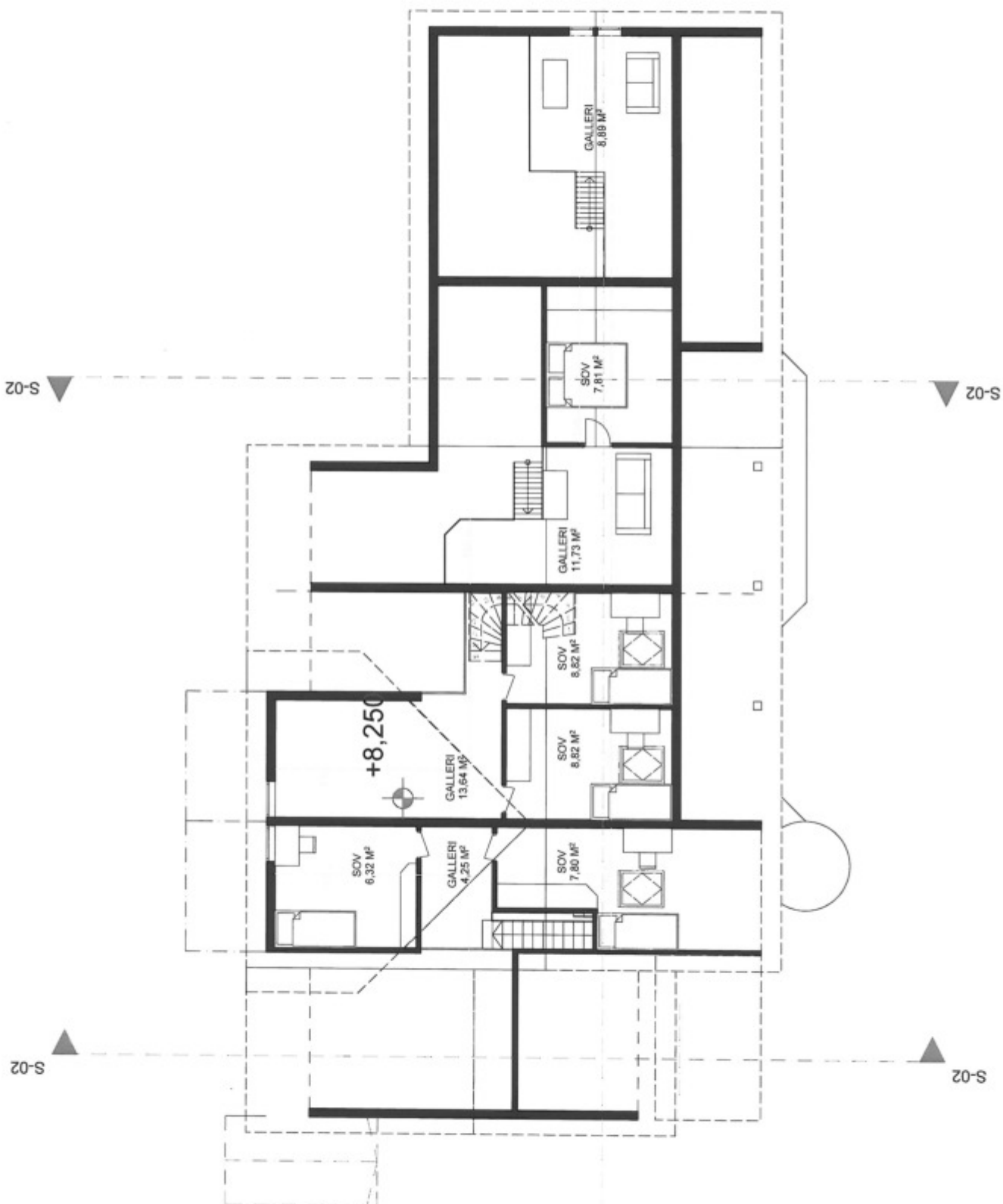
Ferdigattesten er ikkje ein bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men ein bekreftelse på bygningsmyndigheita si avslutning av saka.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det som er fastsett i gjeve løyve.

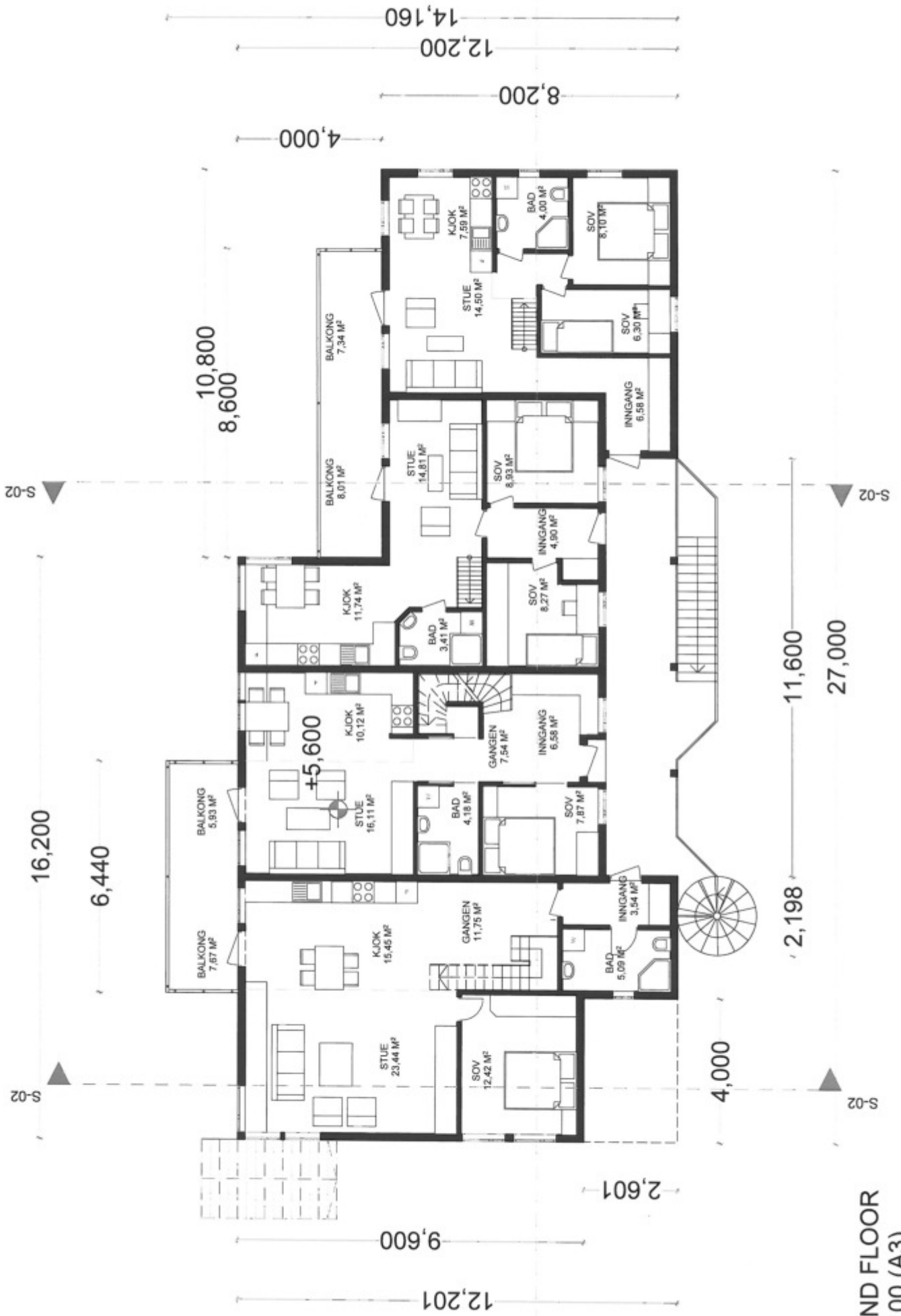
Dersom du har spørsmål, kontakt sakshandsamar.

Underskrift		
Stad	Dato	Stempel/Underskrift
Bykle	14.03.2017	Tallak Hoslemo rådmann Jens Gunnar Haugen rådgjevar byggesak

Brevet er elektronisk godkjent og sendast utan underskrift.

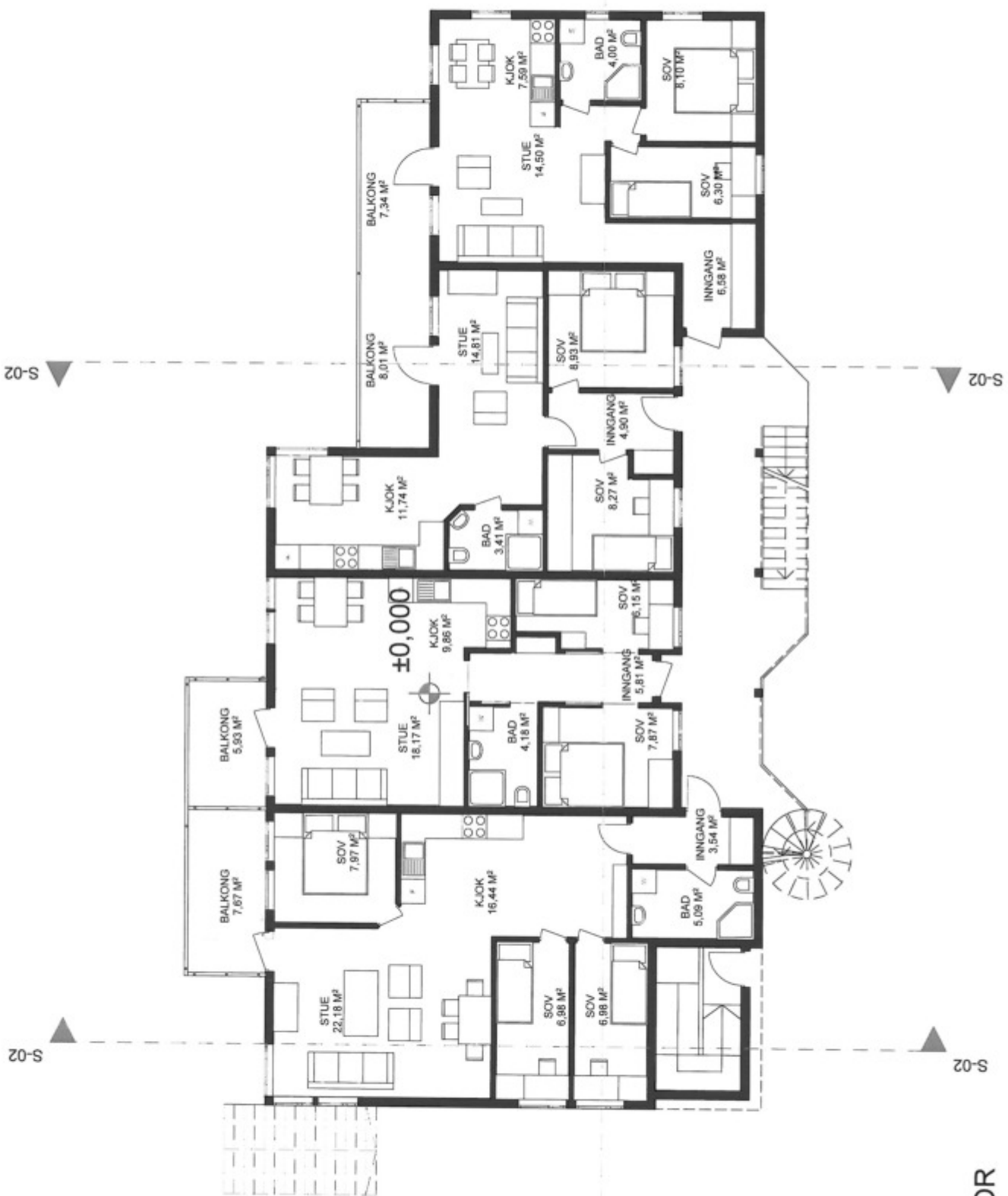


ATTIC
1:100 (A3)



SECOND FLOOR
1:100 (A3)

GROUND FLOOR
1:100 (A3)



S-02

S-02

S-02

S-02

16,200

2,000

-2,800

12,200

2,200

LANGERROM
(APARTMENT 1)
5,77 M²

LR.
(A.2)
5,77 M²

LR.
(A.3)
5,77 M²

LR.
(A.4)
5,77 M²

LR.
(A.5)
5,77 M²

LR.
(A.6)
5,77 M²

AVFALL
6,58 M²

LR.
(A.7)
5,28 M²

LR.
(A.8)
5,28 M²

LR.
(A.9)
5,28 M²

LR.
(A.10)
5,28 M²

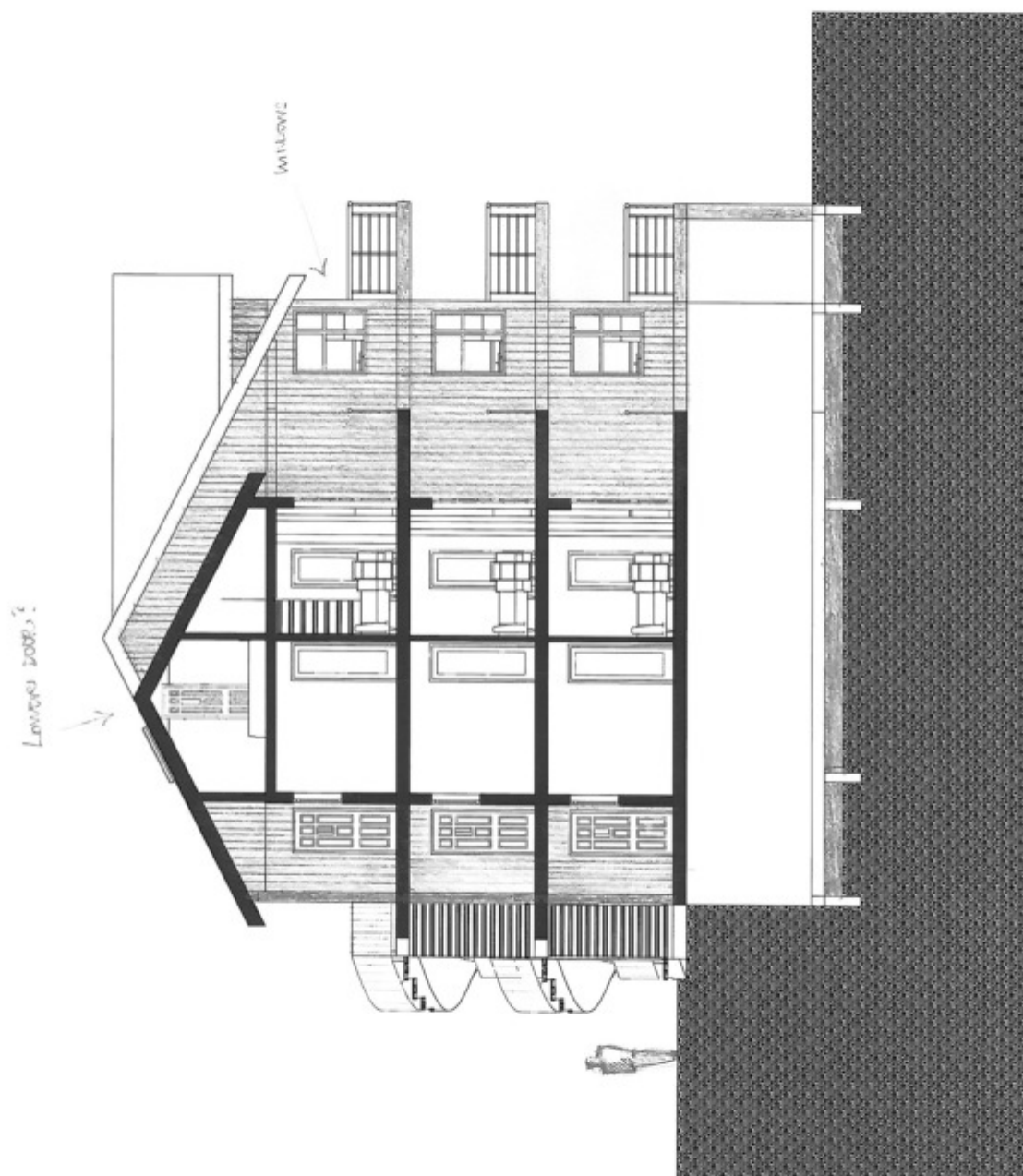
LR.
(A.11)
5,28 M²

LR.
(A.12)
5,28 M²

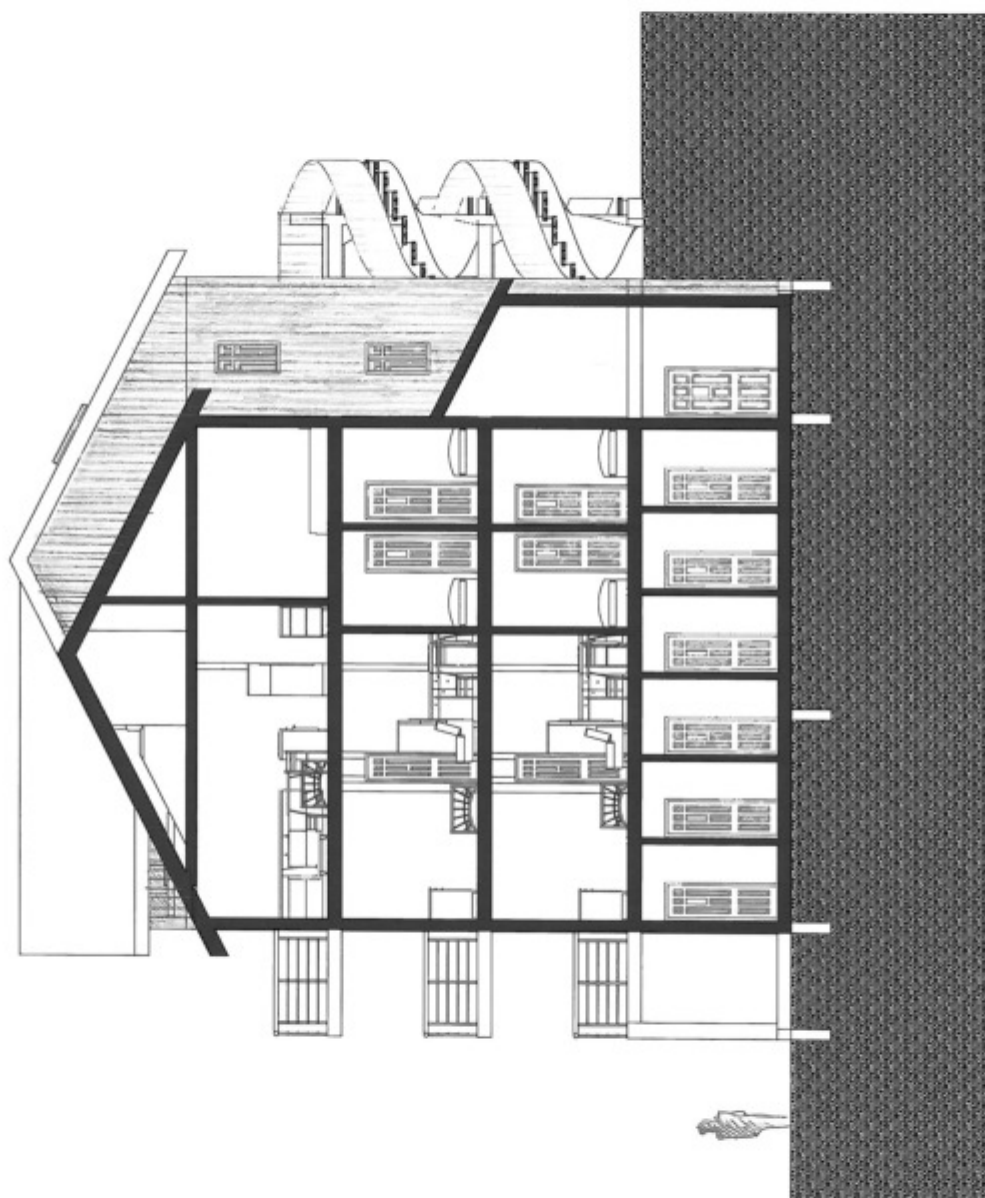
GANGEN
10,3 M²

BUTIKK
85,38 M²

BASEMENT
1:100 (A3)



SECTION 1
1:100 (A3)



SECTION 2
1:100 (A3)

VEDTEKTER for Sameiet Hovden Å, Bykle kommune

1. Eierne

Gnr. 2, Bnr. i Bykle kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæringen delt opp i følgende seksjoner.

Seksjon nr.	Bod / P-Plass	Formål	Etasje	BRA m ²	Sameiebrøk
Bygg IV					
38		Næring	1.etg.	72,23	72/777
39		Næring	1.etg.	54,16	55/777
40		Næring	1.etg.	54,12	55/777
41		Næring	1.etg.	49,68	50/777
42		Bolig	2.etg.	72,20	72/777
43		Bolig	2.etg.	54,16	55/777
44		Bolig	2.etg.	54,12	55/777
45		Bolig	2.etg.	49,68	50/777
46		Bolig	3.etg.	91,37	92/777
			+ loft		
47		Bolig	3.etg.	85,22	85/777
			+ loft		
48		Bolig	3.etg.	73,86	74/777
			+ loft		
49		Bolig	3.etg.	61,68	62/777
			+ loft		
12 stk				772,48	777 / 777

Det er felles kjeller med boder i sameiet, disse blir fordelt av sameiet og kan ikke selges.

Denne eiendommen – Bygg 4, er utskilt fra Gnr 2, Bnr 443. (Se situasjonskart) Alle 4 bygningskropper skal utskilles fra 2/443 og det resterende området er felles for alle 4 bygg inklusiv parkeringskjeller. Bygg 5 på 2/442 har adkomstrett til parkeringskjeller for så å kjøre inn i egen parkeringskjeller.

Eierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierne i forbindelse med driften av eiendommen.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten med den enkelte samt oppdelingsbegjæring og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltagere.

Overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

2. Alminnelige Bestemmelser

Sameiets virksomhet og forhold mellom sameierne reguleres av disse vedtekter samt gjeldende lov om eierseksjoner av 23.05-1997. med endringer og forskrifter.

3. Område

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art mv.

Sameierne hefter etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til sin seksjon. Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv bortleie m.v. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameiernes samtykke. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon eller deler av en seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre og forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sameiebrøken.

I forbindelse med alle kjøp og arbeider som utføres på eiendommen og som gjelder felles forpliktelser skal anbudsprinsippet benyttes.

Hver seksjonseier er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Tekniske installasjoner som den enkelte sameier ønsker å montere utenfor seksjonen, skal på forhånd godkjennes av sameiet. Dersom det foreligger godkjenning er den enkelte seksjonseier pliktig til å vedlikeholde installasjonen slik at det ikke er til sjanse for sameiet.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leietagere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter.

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere/brukere etter gjentatte muntlig og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

7. Sameiernes rett til forandring av egen fasade mv.

Sameiernes må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV antenner, eller gjøre bygningsmessige forandringer innvendige/utvendig i den utstrekning at det kan komme i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse for en penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning. Det skal være en farge på fasadene og denne fargen blir bestemt av sameiet.

8. Organisering av sameiet

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på alle medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne.

Styret velges av årsmøtet og består av 2 styremedlemmer. Sameiemøte kan også velge vararepresentanter for styremedlemmene. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant seksjonseierne.

Et av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiemøte, evt. ved at det valgte styret konstituerer seg selv.

I fellesanliggender representerer styret sameierne. Den daglige virksomhet utøves imidlertid av eventuell forretningsfører. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser for øvrig.

9. Sameiets øverste organ.

Sameiemøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige sameiere. I sameiemøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver bolig-, og eller næring seksjon. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte,

samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøte skal:

- behandle årsrapport fra styret
- behandle og godkjenne årsregnskapet
- behandle og godkjenne budsjett
- foreta valg av styre og revisor
- behandle andre saker nevnt i innkallingen

10. Valg

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte sameier ekstraavgifter på over kr 5.000,- krever 2/3 flertall i sameiermøte.

11. Mislighold av fellesomkostninger.

Dersom en sameier ikke betaler de i sameiermøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler.

Hjemmelshaver til eiendommen er: HOVDEN ELEKTRO AS

Kristiansand den / 2011

for Otratunet AS
ihht firmaattest

Per Arne Kjøstvedt

Arvid Dølsvåg

Ordensregler for Hovden Å

Ordensreglene kommer i tillegg til sameienes vedtekter.

De inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene (leilighetene), bygningsmassen, parkeringskjelleren og fellesarealer inne og ute. Reglene klargjør hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg. Sameierne har ansvar for å gjøre seg kjent med vedtektene og ordensreglene og at disse blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

1. Hovedregel

Ta hensyn til dine naboer! Vi må alle bidra for å få et hyggelig miljø.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal generelt være ro i sameiet mellom klokken 23 og 08. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Husk at noen typer støy lett «går mellom etasjene». Regel om ro gjelder også utendørs. Husk at mange har soveromsvindu ut mot svalgang.

3. Fellesområder og utendørsarealer

Rydding:

Vi har et felles ansvar for at det er ryddig i og rundt sameiet. Barnevogner, sykler, ski, mv. må ikke permanent plasseres på svalgangene, og midlertidig heller ikke plasseres slik at det er til hindrer for vanlig ferdsel.

Røyking:

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder inkludert parkeringskjelleren. Røyking må for øvrig heller ikke være til sjenanse for andre. I denne sammenheng er det viktig å tenke på åpne soveromsvinduer mot svalganger.

Avfall:

Sigarettsneiper, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra terrassene/ verandaene eller på sameiets fellesareal.

Snø:

Det er et felles ansvar å skuffe snø på fellesområdene. Alle oppfordres til å skuffe verandaen sin regelmessig.

Løsemidler:

Alle må være seg bevisst hvordan de behandler løsemidler. Tenker da spesielt på skirensemidler. Disse er brannfarlige og må kastes i metallbeholder. De avgir også giftige gasser som kan bli et problem i bygg 4 med boder i felles kjeller.

Låse dører:

Alle har et ansvar for å låse dører inn til fellesarealer der det er aktuelt. Tenker spesielt på de 2 kjellerdørene til Bygg 4.

4. Grilling og bålpanner

Det er tillatt å grille på verandaer/terrasser under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill og bålpanner kan benyttes på utvendig fellesareal, men det skal påses at røyk og lukt ikke er til sjenanse for andre beboere.

5. Bygningsmessige arbeider/større installasjoner

Det er fastsatt regler for dette i vedtektene. Slik saker skal uansett styrebehandles.

6. Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse.

7. Parkeringskjeller

- Det er viktig at alle parkerer midt i det oppmerkede feltet siden parkeringsplassene er små.
- Oppbevaring/ hensetting av eiendeler i kjelleren er forbudt utenom spesielle avtaler.

Sameiet Hovden Å Uteområdet
16/11-20 Bente Urdal Vinje

REFERAT FRA ÅRSMØTE 2023

HOVDEN Å – BYGG 4

Tid: torsdag 30. mars 2023 kl. 20

Sted: Google Meet

1. Valg av møteleder
Bente UV
2. Godkjenning av innkalling
Godkjent
3. Valg av referent
Bente UV
4. Valg av sameiere for signering av protokoll
Bente UV og Frank S.
5. Antall stemmer tilstede inkludert fullmakter
Tilstede: 1, 6, 7, 9, 10, 11
Ikke tilstede: 2, 3, 4, 5, 8, 12
Ingen fullmakter
6. Styrets driftsorientering:
 - a) Dugnad ble gjennomført første helgen i juni 2022. Info sendt ut til alle før og etter. Utvendig på bygget ble mye oljet. Vi har nå 2 strøk på alle vegger unntatt den nordlige halv-delen av vest-veggen. Dvs. nord for innhukket.
 - b) Utbygger har fikset kum i hagen, stoppekran og gjerde på ene siden i bakken.
 - c) Vi har enda ikke fått erstatning fra utbygger når det gjelder ødelagte hagemøbler mm.
 - d) Søknad om å få sette opp varmepumpe ble avvist. Dette pga. støy som kan plage naboer. Vi bor jo tett. Dessuten er det mye avrenning fra disse og det gir et isproblem. Det kan også være et problem når det kommer mye snø. Dette er jo ferieboliger og vi er der ikke hele tiden.
 - e) Problemer med brudd i TV-sendinger:
Vi kontaktet Bykle breiband. Alt ok med felles-kabelen inn til bygget. Kapasiteten på kabelen ble økt fra 100 til 200 Mbit. Dette er abonnement-hastigheten. Gir ikke økte kostnader for oss. Dette ble gjort for at vi skulle få bedre signaler.
Switch'en hadde ikke nok kapasitet og ble skiftet hos alle. Switchen hadde kapasitet på 100 Mbit. Vi fikk en med kapasitet til 1000 Mbit. Altså en 10-dobling av kapasitet. Det gir ingen kostnader for oss.
Hvis noen etter at disse grepene er tatt har dårlig Wifi, kan det være ruterene må skiftes. Det må hver enkelt gjøre og hver enkelt må også ta kostnaden.

Obs! Det kan være et kapasitetsproblem med mange brukere samtidig og streeming.

Kommentar:

Hos nr. 7 viste det seg å være en dårlig kontakt som var problemet og ikke ruterens. Det ble også satt inn en switch i den leiligheten. Det var eneste leilighet uten switch. Da det i første omgang ble ansatt som unødvendig. Nr. 11 har fått skiftet ruterens til en med større kapasitet.

- f) Moi Rør er kontaktet for å få en avtale om tilsyn og vedlikehold av sprinkelanlegget i bygget vårt. Avtale ikke inngått enda.

- g) Det er nye beboere i nr. 3

- h) Oppdatert beboerliste sendt ut til alle.

Kommentar: nr. 3 har fått feil tlf.nr.

Uteområdet:

a) Brøyting:

Vi har avtale om brøyting med Hovden hytteservice. Arvid Vangstad (HÅ5) har ansvar for denne kontakten/ kontrakten.

Det vi har felles med Elvebredd har Sven Are Svendsen (styreleder i Elvebredd) ansvar for. Det gjelder innkjørselen vår og nedkjørselen til parkeringskjelleren. Hovden Hytteservice brukes også her.

Kommentar 1:

Feil fornavn på Vangstad. Rett fornavn er Arild.

Kommentar 2:

Vi er ikke 100 % fornøyd med brøytingen selv om det har vært kontakt med Hovden Hytteservice flere ganger. Det burde brøytes slik at vi får 4 parkeringsplasser på lokket. Vi ønsker også passasje for bil utenfor vårt bygg. Dvs. selv om en bil står midlertidig parkert for av- og pålessing. Det som ble bedre i år var at det også ble brøytet litt mellom bygg 4 og 5. Vi får prøve å få det enda bedre til neste år.

b) Gjesteplasser på lokket:

Det har blitt satt opp stengsler på en av våre parkeringsplasser på lokket. E-post er sendt til styreleder på Elvebredd.

Kommentar: Styreleder har ikke fått tilbakemelding på mailen.

Parkeringskjeller:

Vårt ansvar i HÅ4 for å feie i Parkeringskjelleren er over. Bygg 5 har nå ansvaret.

Dugnad:

- a) Ny dugnad første helg i juni. Hvis dårlig vær, bli det helgen etterpå.

7. SAKER

a) OLJE UTVENDIG

Olje mer utvendig på Bygget? Vi har kun et strøk på nordre del av vest-veggen (mot elva). Har beboere i 5 og 9 tatt det som gjensto ved deres verandaer etter dugnaden?

Kommentar 1: Beboer 5 og 9 har tatt det som gjensto hos dem

Kommentar 2: Det er ikke så lett å se behovet for oljing før bygget har tørket opp etter vintersesongen. Vi må se på sørveggen om den trenger et tredje strøk. Den nordlige delen av veggen mot vest må også vurderes. Trenger denne et strøk nr. 2?

Hvis vi mener det er behov for oljing, må det skje på dugnaden. Da må vi tenke på leie av lift. Vi er også avhengig av at noen beboere tør og er villige til å stå i høyden og gjøre den jobben der.

Vedtak:

Behov for oljing vurderes når bygget har tørket.

b) MALE YTTERDØRER

På dugnaden i 2022 ble døren til nr. 11 malt. Male flere ytterdører i år? Noen er mer slitt enn andre. Aktuell beboer gjør det selv.

Kommentar:

Nr. 10 malte også sin dør i fjor.

Nr. 10 og 11 er nok de dørene som er mest utsatt for vær og vind siden de ligger i øverste etasje og vendt utover.

Vedtak:

Alle får vurdere om det er behov for maling av sin dør. Vi kan kjøpe inn litt mer maling. Arbeidet kan utføres på dugnaden. Hver beboer tar sin dør.

c) MUR MOT ELVEBREDD

Stablemuren er ikke pen. Skal vi gjøre noe med det? Fylle på mer jord og beplante?

Kommentar:

I denne saken var det delte meninger. Det ble også foreslått en ny, pen stablemur. Men, det blir fort en kostnad.

Vedtak:

Vi utsetter å gjøre noe til alle byggene på Hovden Å er bygget. Først da vil vi se hva utbygger har evt. tenkt å gjøre. Evt. kan vi kanskje få jobben utført billigere, siden det da er arbeidsfolk og utstyr her.

8. Regnskap

a) Godkjenning av regnskap for 2022.

Kommentar:

Fra årsmøtet 2022 og fremdeles aktuelt: Vi skylder penger til Elvebredd. Vi har bedt om regning, men har ikke fått denne enda. Det gjelder f.eks. noe felles-strøm i Parkeringskjelleren som til varmekabler i bakken.

Vedtak: regnskapet ble godkjent

- b) Valg av beboer til å kontrollere regnskapet.

Vedtak: Frank S. ble valgt.

9. Budsjett

- a) Godkjenning av budsjett for 2023

Kommentar: Vi må øke husleia. Parkeringskjelleren har gitt oss økte utgifter. Husleia må også innbetales tidligere enn vanlig i år, dvs. rett etter årsmøtet.

Kommentar: De nye byggene på Hovden Å har krav om årlig kontroll av sprikelanleggene på sine bygg. Det gjelder også parkeringskjelleren. Moi Rør er firmaet som de bruker. Det er ikke sikkert at det er lovpålagt å sjekke dette i eldre bygg enda, men det kommer.

Vedtak:

Budsjett ble godkjent.

- Arvid D. vil se på tilbudet vi har fått fra underleverandøren til Moi Rør. Hvis ikke kontroll er lovpålagt enda, kan vi vente 1 år til. Post er ikke satt opp i budsjettet for i år.*
- Vi har nok olje til bygget. Så her kommer det ikke en kostnad.*

10. Valg av styreleder, styremedlemmer og regnskapsfører:

- a) Styreleder er på valg. Bente UV har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Bente UV ble valgt.

- b) Styrerep. Glenn Sunnanå er ikke på valg.

- c) Styrerep. Frank Salvesen er ikke på valg.

- d) Regnskapsfører er på valg. Arne Kjønstad har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Arne K. ble valgt.

Etter årsmøtet diskuterte vi 3 saker:

1. Fukt i vinduskarmer

Enkelte leiligheter er plaget med fukt i vinduskarmene. Må det settes inn ventil med vifte?

Kommentarer:

Da bygget ble bygget ble det bygget etter en forskrift som gjorde at bygget ble veldig tett. Det var da ikke krav til ventilasjon.

Flere leiligheter fikk gjort noe med fuktproblemet da bygget var nytt. Det ble da satt inn ventiler på yttervegg hos disse. Leilighet nr. 2 har f.eks. ventiler i 4 rom. Det er vanlige runde ventiler som kan åpnes og lukkes innenfra.

Leilighet 5 og 6 har f.eks. fått satt inn en stor ventil i stua.

De som har fuktproblemer må vurdere å få satt inn ventiler. Dette for å unngå råte i vinduskarmene.

- Er det fuktig inne pga. f.eks. tørking av tøy, kan en f.eks. sette på kjøkkenviften for å få ut litt fuktig luft.
I nr. 11 er det installert en kjøkkenvifte som konstant står og suger litt. Stikk-kontakten dras ut når en ikke skal være der.
- Fukt i vinduskarmen bør raskest mulig tørkes opp. Et håndle kan være fint til det.
- La dører mellom rom stå åpne slik at luften kan spre seg.
- La ventiler stå litt åpne.

2. Kloakkluft

Enkelte leiligheter er plaget med kloakk-lukt i leiligheten etter at den har stått tom. Hva kan gjøres?

Kommentar:

Dette gjelder leilighet 10 og 11. Leilighet 10 har hatt luktproblem siden 2013.

Leilighet 11 siden det flyttet inn beboere i 1. etg.

Hva er gjort:

- Plastpose er brukt for å tett til rundt slangen fra vaskemaskinen. Det gjelder den delen som står nede i avløpsrøret.
- Det fylles vann i alle vasker, toaletter og dusjer før avreise, slik at det ikke skal tørke opp i vannlåser.
- I nr. 11 dras kontakten på kjøkkenviften ut før avreise for at det ikke skal bli undertrykk i leiligheten. Tanken er at lukt da kan suges i leiligheten fra avløpet.
- Olje i do og vask er prøvd, men rørlegger har advart mot denne praksisen.
- Bente har erfaring fra hus hjemme at lukt ble sugd inn i bygget fra toppen av taket, dvs. gjennom ventilasjonsanlegget. Lukten som kom inn kom fra utlufting av kloakkanlegget i gata. Denne var lagt til hennes tak, siden det var det høyeste punktet i gata. Dette ble rettet da huset var nytt. Pipen til ventilasjonsanlegget måtte forlenges, dvs. gjøres høyere.

Råd og tips mottas gjerne.

3. Vannlekasje?

Nr. 2 melder om mulig vannlekasje over verandadøren, mellom kledning og platen på yttervegg. Det rant ned på vinduene. Vannet kom da fra verandaen i etasjen over.

Dette må sjekkes opp. Peik på Hovden kan kontaktes for å få en faglig vurdering.

Ref. Bente Urdal Vinje

Årsregnskap Hovden Å bygg 4 2022

Org.nr 997 420 047

Resultatregnskap

Inntekter	2022	2021	2020	2019	2018
Bidrag felleskostnader	85 000	85 000	70 000	73 740	66 260
<u>Renteinntekter</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18</u>	<u>27</u>	
Sum inntekter	85 000	85 000	70 018	73 767	68 278
Kostnader					
Leilighetsbygg 4					
Snørydding	12 460	10 625	11 063	20 000	20 500
Forsikring	22 490	20 807	20 950	19 453	16 435
Strøm	19 259	11 706	11 011	10 107	7 661
Vedlikehold	2 500	2 775	18 564	0	12 850
Kontroll av brannanlegg	0	7 358	0	0	0
Beising av bygget	5 157	7 793	20 301	0	0
<u>Diverse</u>	<u>1 373</u>	<u>5 999</u>	<u>4 897</u>	<u>158</u>	<u>35 149</u>
Sum kostnader bygg 4	63 239	67 063	86 786	49 718	92 595
Parkeringskjeller					
Strøm og andre kostnader	31 871	25 750	0	0	0
<u>Kostnader p-kjeller 2020</u>	<u>0</u>	<u>11 930</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum kostnader parkeringskjeller	31 871	37 680	0	0	0
Uteområder					
<u>Diverse uteområder</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum uteområder	0	0	0	0	0
Sum kostnader	95 110	104 743	86 786	49 718	92 595
Resultat	-10 110	-19 743	-16 768	24 049	-26 335

Kommentarer:

Kostnadene på garasjeanlegget er ca. riktig periosisert.

Pt. er det en årlige kostand på garasjeanlegget på ca. kr 30.000.

Det er avsatt kr 5.000 til snørydding og kr 2699 til strøm fellesområder.

Balanse

	2022	2021	2020	2019	2018
Eiendeler					
Omløpsmidler					
Bankinnskudd	46 089	65 628	72 239	104 007	59 958
Sum eiendeler	46 089	65 628	72 239	104 007	59 958
Egenkapital og gjeld					
Egenkapital					
Egenkapital per 01.01.22	47 499	67 242	84 007	59 958	86 293
<u>Underskudd 2022</u>	<u>-10 109</u>	<u>-19 743</u>	<u>-16 768</u>	<u>24 049</u>	<u>-26 335</u>
Egenkapital per 31.12.22	37 390	47 499	67 239	84 007	59 958
Kortsiktig gjeld					
<u>Snørydding og strøm</u>	<u>8 699</u>	<u>18 129</u>	<u>5 000</u>	<u>20 000</u>	<u>0</u>
Sum gjeld	8 699	18 129	5 000	20 000	0
Sum egenskapital og gjeld	46 089	65 628	72 239	104 007	59 958

Hovden 22. januar 2023

Bente Urdal Vinje
Styrets leder

Frank Salvesen
Styremedlem

Glenn Andre Sunnanå
Styremedlem

Budsjett 2023 Hovden Å bygg 4

	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Bidrag felleskostnader	100 000	85 000	85 000	85 000	85 000	70 000
Renteinntekter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18</u>
Sum inntekter	100 000	85 000	85 000	85 000	85 000	70 018
Kostnader						
Leilighetsbygg 4						
Snørydding	15 000	12 460	12 000	10 625	10 000	11 063
Forsikring	24 000	22 490	22 000	20 807	20 000	20 950
Strøm	19 000	19 259	14 000	11 706	10 000	11 011
Vedlikehold	2 500	2 500	5 000	2 775	5 000	18 564
Kontroll av brannanlegg	3 000	0	3 000	7 358	4 000	0
Besing/maling av bygget	0	5 157	2 000	7 793	10 000	20 301
Diverse	<u>1 500</u>	<u>1 373</u>	<u>2 000</u>	<u>5 999</u>	<u>6 000</u>	<u>4 897</u>
Sum kostnader bygg 4	65 000	63 239	60 000	67 063	65 000	86 786
Parkeringskjeller						
Strøm og andre kostnader	35 000	31 871	30 000	25 750	19 000	0
Kostnader 2020	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11 930</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum kostnader parkeringskjeller	35 000	31 871	30 000	37 680	19 000	0
Uteområder						
Diverse uteområder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum uteområder	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	100 000	95 110	90 000	104 743	84 000	86 786
Resultat	0	-10 110	-5 000	-19 743	1 000	-16 768

Kommentarer:

Husleieinntekter øker fra kr 85.000 til kr 100.000.

Det forsettes rimelig lik strømpris i 2022 og 2023.

Utvendig vedlikehold med maling/beising blir minimalt i 2023.

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4222 BYKLE

Gnr 2 Bnr 1326 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

Otravegen 54, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 426 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstillelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601123693
 Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
	OTRATUNET AS	Østre Strandgate 3, 4610 KRISTIANSAND S

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
	OTRATUNET AS		Østre Strandgate 3, 4610 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0941	2	1326

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0941	2	1326	0	1	72 / 777	Næringseksjon	Ja	Nei
0941	2	1326	0	2	55 / 777	Næringseksjon	Ja	Nei
0941	2	1326	0	3	55 / 777	Næringseksjon	Ja	Nei
0941	2	1326	0	4	50 / 777	Næringseksjon	Ja	Nei
0941	2	1326	0	5	72 / 777	Boligseksjon	Ja	Nei
0941	2	1326	0	6	55 / 777	Boligseksjon	Ja	Nei
0941	2	1326	0	7	55 / 777	Boligseksjon	Ja	Nei
0941	2	1326	0	8	50 / 777	Boligseksjon	Ja	Nei
0941	2	1326	0	9	92 / 777	Boligseksjon	Ja	Nei
0941	2	1326	0	10	85 / 777	Boligseksjon	Ja	Nei
0941	2	1326	0	11	74 / 777	Boligseksjon	Ja	Nei
0941	2	1326	0	12	62 / 777	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 731555 Tinglyst: 13.09.2011
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skjemaet returneres til:

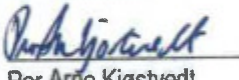


ABCenter Eiendom AS
Markensgate 9, PB 33
4661 Kristiansand

Begjæring 1) om:

- ☒ Oppdeling i eiarseksjoner

1. Eiendommen																			
Kommunensnr.	Kommunenavn	Gnr.	Bor.	Festl.nr.	Seksjonsnr.														
0941	Bykle kommune	2	1326																
2. Hjemmelshaver(e)																			
Fødselsnr.		Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾		Navn															
HOVDEN ELEKTRO AS																			
3. Begjæring																			
S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	N	72	B	13				25				37				49			
2	N	55	B	14				26				38				50			
3	N	55	B	15				27				39				51			
4	N	50	B	16				28				40				52			
5	B	72	B	17				29				41				53			
6	B	55	B	18				30				42				54			
7	B	55	B	19				31				43				55			
8	B	50	B	20				32				44				56			
9	B	92	B	21				33				45				57			
10	B	85	B	22				34				46				58			
11	B	74	B	23				35				47				59			
12	B	62	B	24				36				48				60			
Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
										Sum tellere		777		= nevner:		777			
4. Supplerende tekst ⁷⁾																			
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.																			
Dato	Partenes underskrift																		

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.	
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.	
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktemesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en frilidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger m.v.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetsene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kristiansand den 14-2011	Hovden Elektro AS ihht fullmakt gitt til Otråtunet AS, org.nr. 991 038 647 for Otråtunet AS ihht firmaattest  Per Arne Kjøstvedt  Arvid Dolsvåg	 Samtykker til tinglysing 

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁴⁾			
Undertegnede erklærer at ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted og dato		Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁶⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr.	Fnr	Snr.
2	1326		
Sted og dato		Stempel og underskrift	
Bykle 18.08.11		 Bykle Sigmund Bjerke	
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = sameieseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingssøknad.			
Dato	Partenes underskrift		

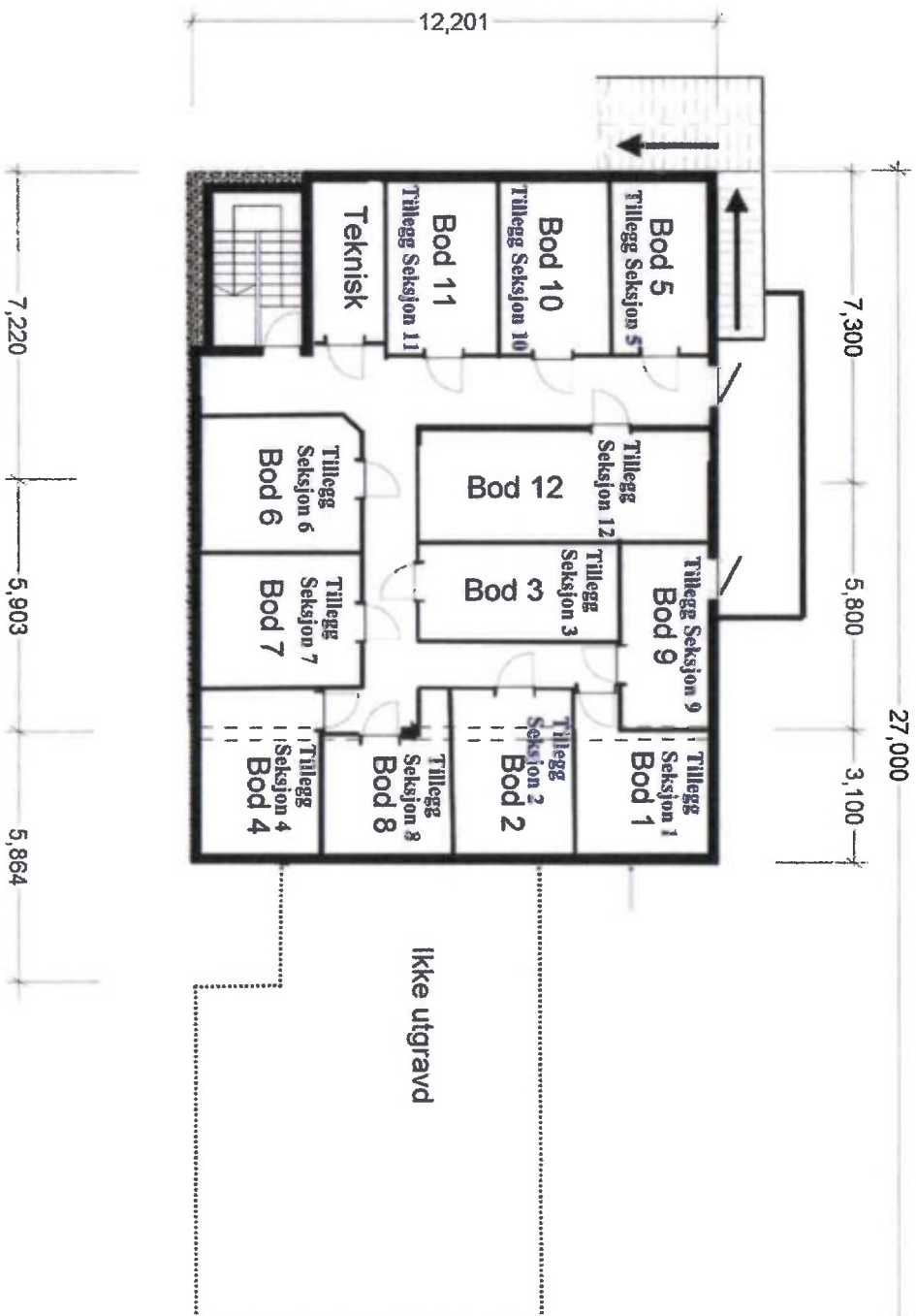
NB! Det foreligger ikke navneliste over beboere iht punkt 6c ved denne seksjoneringen. Eiendommene er i sin helhet, en nyoppført bygning og alle seksjoner opprettes på hjemmelshaver og deretter overføres til nye eiere.





Bygg IV - Hovden Å
Plantegning over Underetasje, Gnr 2, Bnr 1326, Bykle kommune
Tilleggsareal boder + fellesareal for sameiet

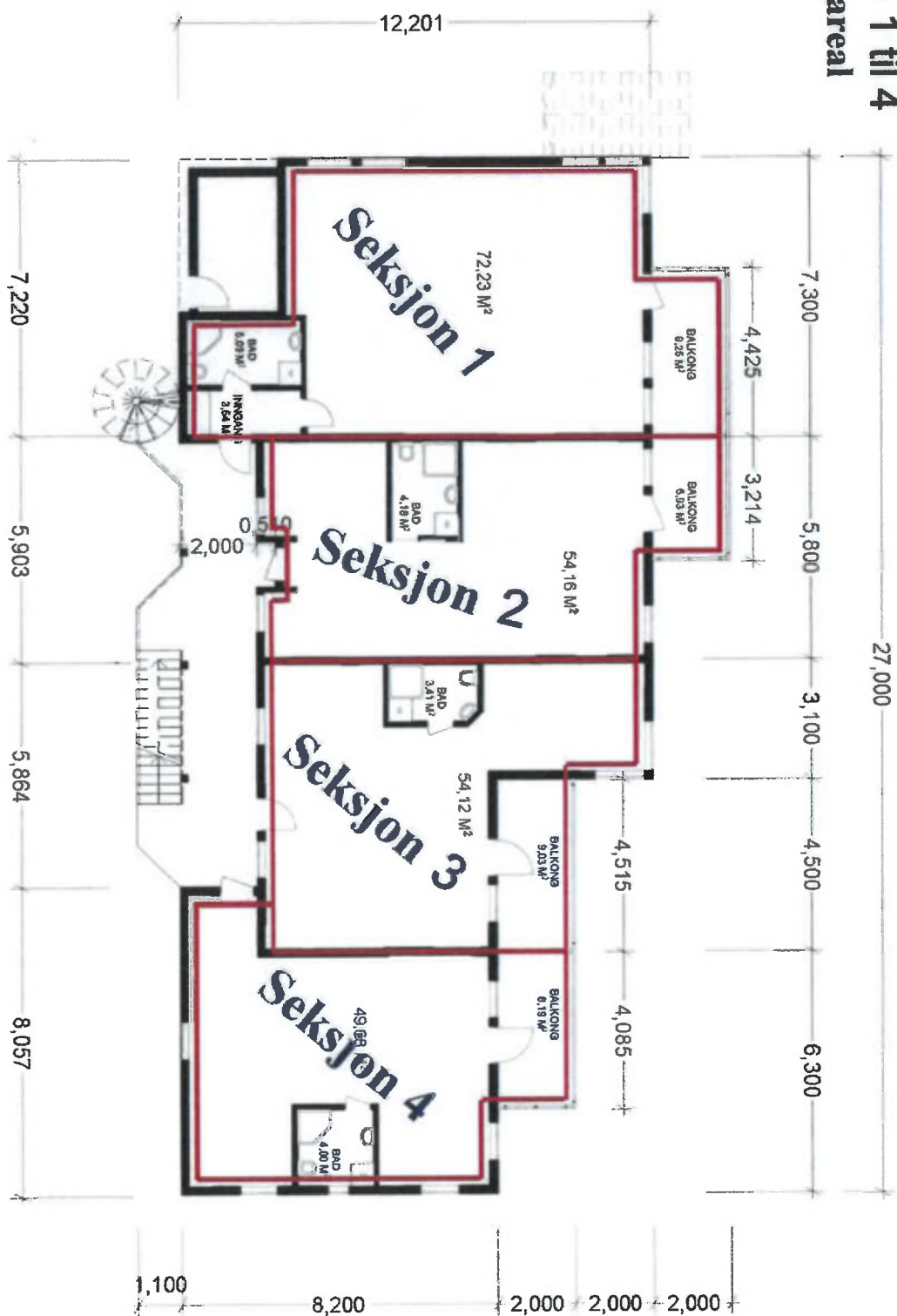
Side 2 av 6



Bygg 4 - Underetasje

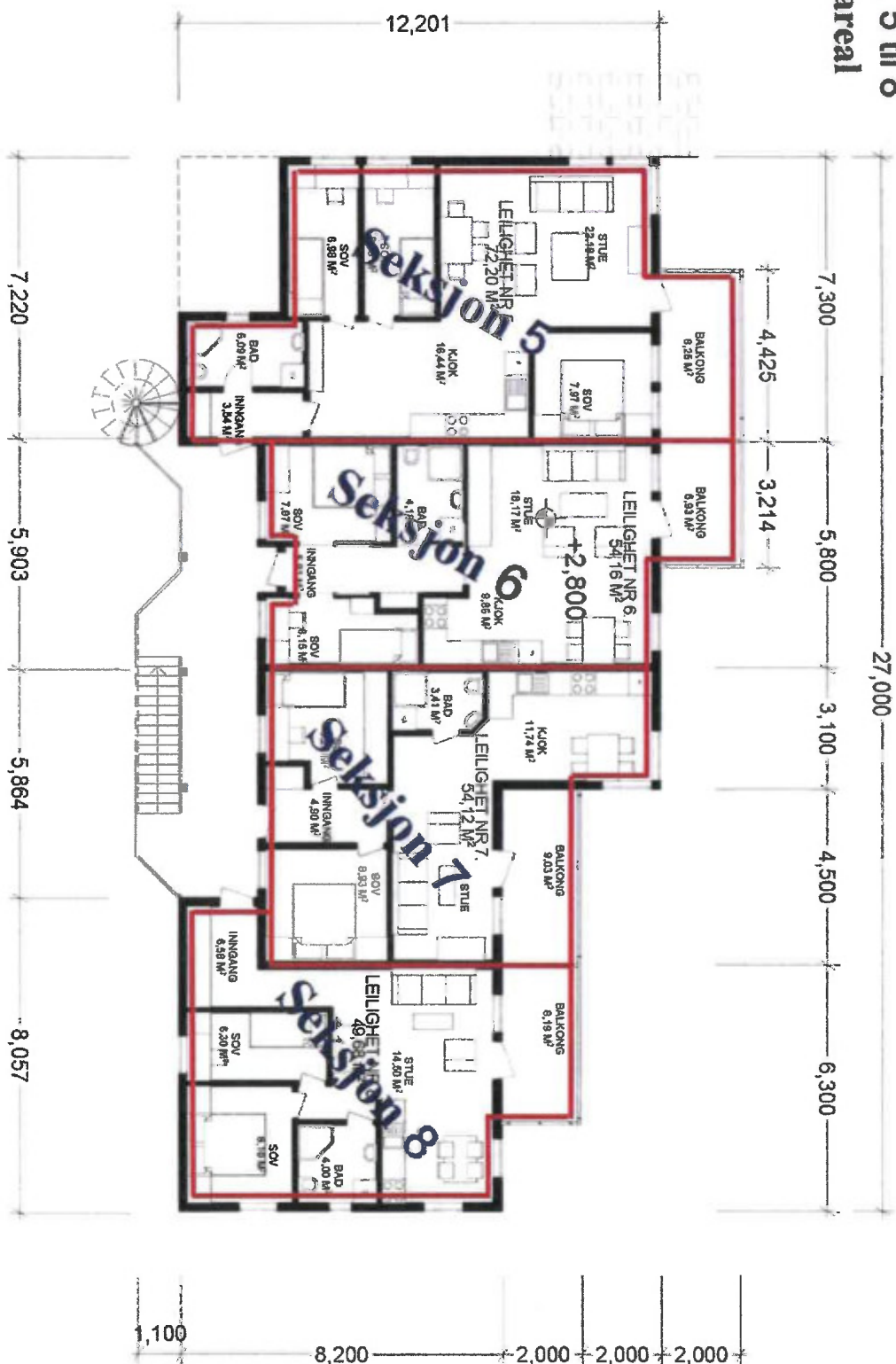
Bygg IV - Hovden Å
Plantegning over 1. Etasje, Gnr 2, Bnr 1326, Bykle kommune
Seksjon 1 til 4
+ Fellesareal

Side 3 av 6



1.ETG

Bygg IV - Hovden Å
Plantegning over 2. Etasje, Gnr 2, Bnr 1326, Bykle kommune
Seksjon 5 til 8
+ Fellesareal

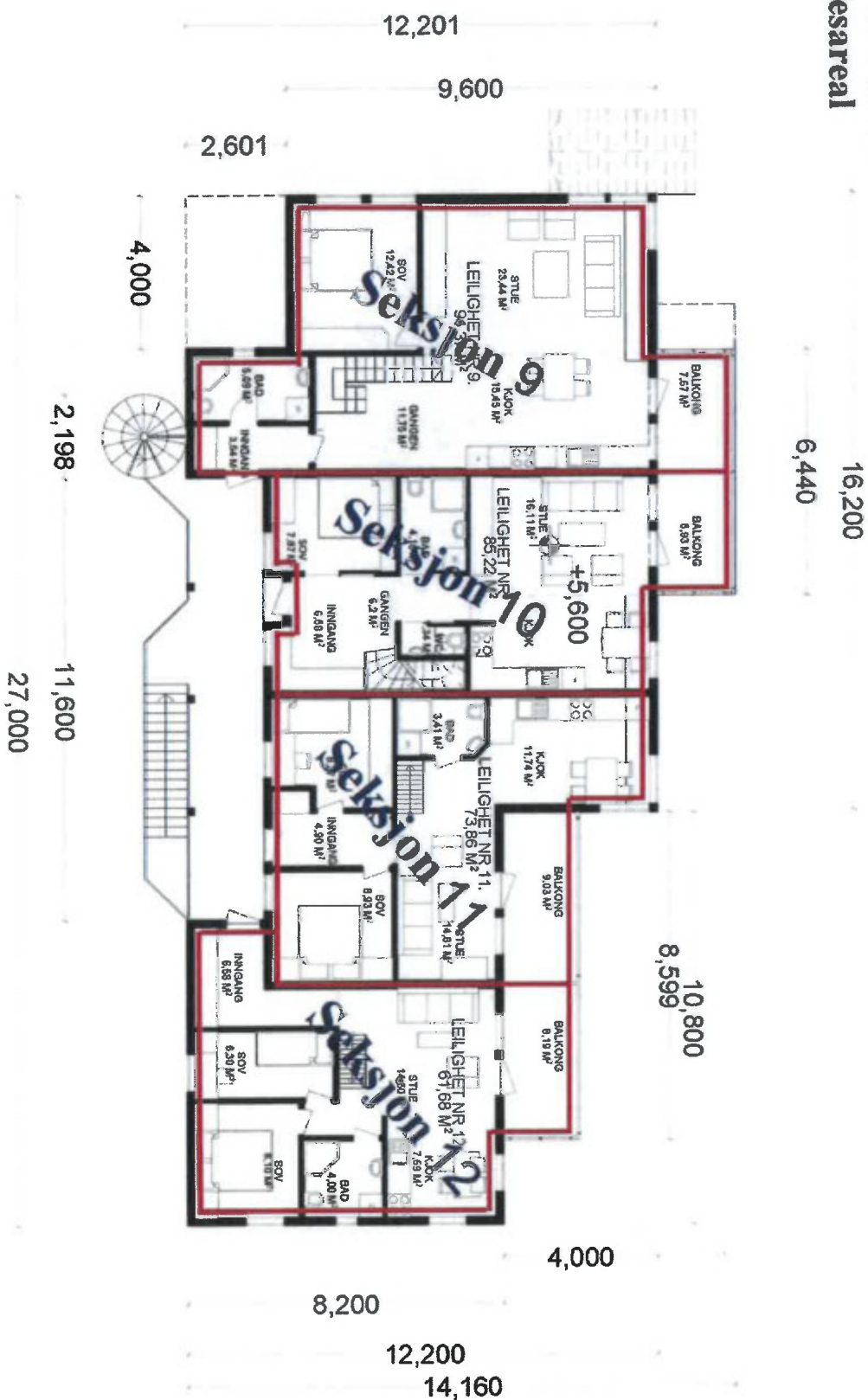


Side 4 av 6

2. ETG 1:100 (A3)

Bygg IV - Hovden Å
Plantegning over 3. Etasje, Gnr 2, Bnr 1326, Bykle kommune
Seksjon 9 til 12
+ Fellesareal

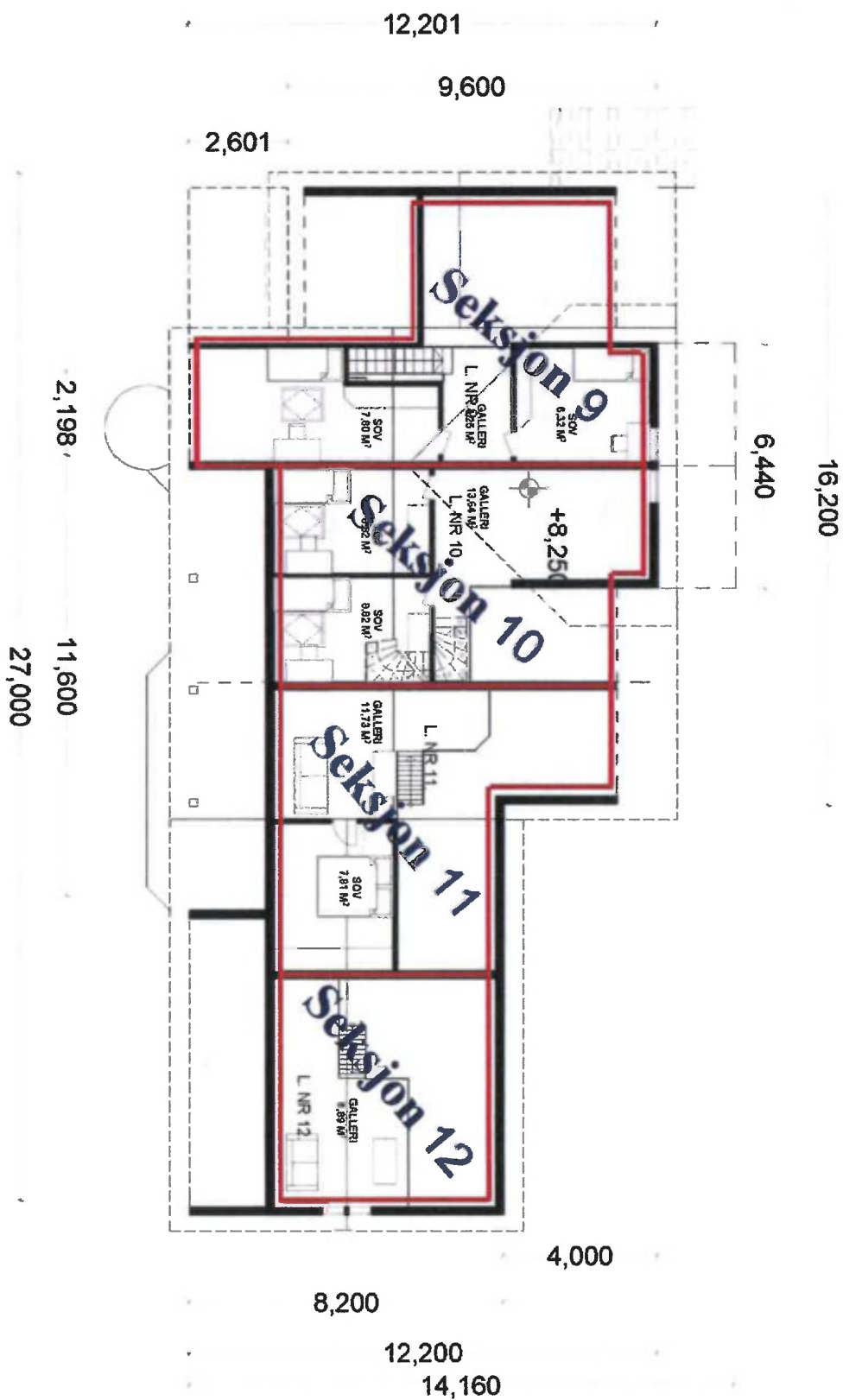
Side 5 av 6



3.ETG 1:100 (A3)

Bygg IV - Hovden Å
Plantegning over Loftetasje, Gnr 2, Bnr 1326, Bykle kommune
Seksjon 9 til 12

Side 6 av 6



LOFT 1:100 (A3)



AVTALE

Doknr.: 2324424 Tinglyst: 14.04.2020
STATENS KARTVERK

Otratunet AS org.nr.991 038 647 (Otratunet) gis med dette en tidsubegrenset eksklusiv rett til å disponere et areal på ca 12m x 3m markert med «rødt» på vedlagte situasjonskart på gnr 2 bnr 443 i Bykle kommune (Arealet) til parkering av biler.

Otratunet AS har videre rett til å kreve fradelt Arealet og overskjøtet dette til seg selv eller den Otratunet AS måtte utpeke.

Gnr 2 bnr 1326 og seksjonseierne på denne eiendommen har rett til 6 gjesteparkeringsplasser på gnr 2 bnr 443 med plassering som vist å vedlagte situasjonskart markert «P-plasser» og tilhørende kjøreadkomst til og fra disse over gnr 2 bnr 443.

Gnr 2 bnr 1326 har rett til å disponere gnr 2 bnr 443 som et fellesareal for beboerne på måte som og sammen med gnr 2 bnr 1881, 1882 og 1883. Disposisjonsrettens nærmere innhold og tilhørende plikter til å dekke felleskostnader reguleres av en egen sambruksavtale mellom brukerne/eierne av gnr 2 bnr ⁴⁴³ *same*

Denne avtalen skal tinglyses på gnr 2 bnr 443.

Kristiansand/Hovden, den 18.03.2020

Hjemmelshaver

til gnr 2 bnr 1881 i Bykle kommune

Per Arne Gjøstvedt
Otratunet AS *Arud Dolavåg*

Hjemmelshaver til

gnr 2 bnr 1882 i bykle kommune

Per Arne Gjøstvedt
Otratunet *Arud Dolavåg*

Hjemmelshaver til

gnr 2 bnr 1883 i Bykle kommune

Per Arne Gjøstvedt
Otratunet AS *Arud Dolavåg*



Otravegen 56

Høyde over havet

770 m



Offentlig transport

Hovden busstasjon Linje 101, 170	9 min 0.6 km
Flatastøyl Linje 170	15 min 1.2 km

Avstand til byer

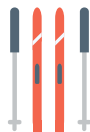
Rjukan	1 t 53 min
Odda	1 t 59 min
Notodden	2 t 24 min
Skien	2 t 53 min
Kongsberg	2 t 57 min
Porsgrunn	2 t 58 min
Kristiansand	2 t 59 min

Ladepunkt for el-bil

Hovdetun, Bykle	4 min
Hovden	5 min

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 33 m



- Alpin
- Hovden Skisenter
 - Kjøretid: 3 min
 - Skitrekking i anlegget: 9



Aktiviteter

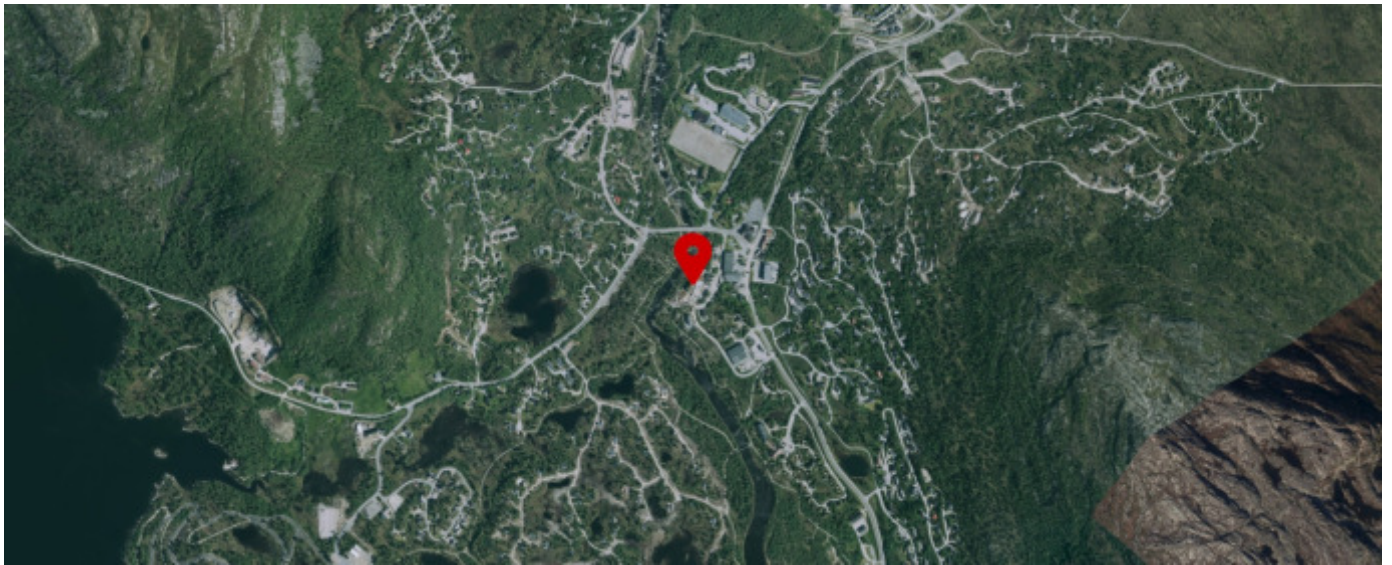
Skøytebane	6 min
Hovden Badeland	8 min
Rafting Hovden	14 min
Hovden Langrennsarena	24 min

Sport

Hovden idrettsplass Aktivitetsshall, fotball	5 min 0.4 km
Fjellgardane nærmiljøanlegg Ballspill	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Hovden Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Coop Extra Hovden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.4 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren Kristiansand sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



HENRIK LOSSIUS | Eiendomsmegler | 47 60 06 02 | henrik@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Sentrum | Skippergata 10 | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/kristiansand/>