



Hoslemo hyttegrend 108, Hovden I Setesdal

Solrik hyttetomt med flott utsikt i snøsikkert vinterparadis - Vei til tomtegrense

Prisantydning: **250 000** / Totalpris: **272 120**


SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Hoslemo hyttegrend 108, Hovden I Setesdal

Solrik beliggende tomt med praktfull utsikt utover fjellheimen. Tomten ligger i fjellterreng med god vegetasjon. Området byr på flotte turmuligheter i åpent fjellterreng både sommer og vinter.

Hoslemo ligger ca. 16 km sør for Hovden og ca. 11 km nord for Bykle. Det er omtrent 15 minutters kjøretid til Hovden med alpinanlegg, badeland, dagligvabutikker, butikker, apotek og vinmonopol.

Det er muligheter for fiske i både Langetjønn og Heitjønn. Det er også mange muligheter for fritidsaktiviteter som bl.a. alpint på Hovden skisenter. Det er golfbane på Ørnefjell, samt milevis av oppkjørte skiløyper i nærområde. Hoslemo velforening er en veletablert forening som ivaretar hytteeierens interesser.

Prisantydning: kr. 250.000,-

Omkostninger: kr. 22.120,-

Totalpris: kr. 272.120,-

Kommunale avgifter: kr. 10.390,-



HYTTETOMT
SELVEIER



PUNKTFESTETOMT
1 M²



PARKERING
JA



SØRMEGLEREN

JAN TERJE HALVORSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | 92 80 63 23 | janterje@sormegleren.no

EVJE | Ljosheimvegen 1 | sormegleren.no



HOSLEMO HYTTEGREND 108

OM EIENDOMMEN

DIVERSE

Det er pliktig medlemskap i velforening. Årlig kostnad utgjør kr. 1 000,-. Dette inkluderer velavgift kr. 350,- og løypekjøring kr. 650,-.

Det er i henhold til opplysninger mottatt av bortfester, muligheter for frikjøp av festetomtene. Prisen for dette utgjør pr. 29.03.2021 kr. 320 000,- pr. tomt.

Det betales en årlig kontigent på kr. 200,- for framtidig vedlikehold av VA-anlegg.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette? - Ny reguleringsplan vedtatt 25.06.2020. Planlagt bygging av ny vei til tomtene sommeren 2021. I forbindelse med bygging av vei, er det kommet sak fra Jordskifteretten om etablering av veilag. Selger har kjøpt seg inn i ny vei, og denne kostnaden er inklusiv i tomtegrense.

18. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap) - Eksisterende vann- og avløpsanlegg i området passerer inntil tomtene. Kostnaden for tilkobling fremgår i salgsprospektet.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Rv 9 mellom Bykle og Hovden. Ved adkomst fra Bykle, ligger Hoslemo på venstre side av veien (skilt). Ta av til Hoslemo og følg veien opp til øverste gård. Rett før gården, sving veien krapt til venstre og man kommer rett opp til hytteområdet. Hytteområdet ligger på høyre hånd når man kommer opp. Til tomt 106 og 108 går man inn fra innerste parkingsplass. Vei frem til tomtene er opparbeidet.

BELIGGENHET

Hoslemo ligger ca. 16 km sør for Hovden og ca. 11 km nord for Bykle. Det er omtrent 15 minutters kjøretid til Hovden med alpinanlegg, badeland, dagligvabutikker, butikker,

apotek og vinmonopol. Solrik beliggende tomt med praktfull utsikt utover fjellheimen. Tomten ligger i fjellterreng med god vegetasjon. Området byr på flotte turmuligheter i åpent fjellterreng både sommer og vinter.

Det er muligheter for fiske i både Langetjønn og Heitjønn. Det er også mange muligheter for fritidsaktiviteter som bl.a. alpint på Hovden skisenter. Det er golfbane på Ørnefjell, samt milevis av oppkjørte skiløyper i nærområde. Hoslemo velforening er en veletablert forening som ivaretar hytteeiernes interesser.

TOMT

Det gjøres oppmerksom på at eiendommene er punktfestetomter. Bortfester er Tor Hoslemo. Festeavgiften er pr. 29.03.2021 kr. 2 236,- i året og indeksreguleres hvert tiende år. Forfall er 15. november hvert år. Neste regulering av festeavgift er i år 2026. Festekontrakten utløper i år 2061. Det er mulighet for å frikjøpe tomtene. Dette koster kr. 320 000,- pr tomt. Det gjøres oppmerksom på at festeretten kan ikke overdras/framleies uten samtykke fra grunneier. Se vedlagte festekontrakt.

PARKERING

Hver boenhet kan ha carport eller garasje på inntil 30 m² BYA og høyde på inntil 4 meter. Carport eller garasje skal oppføres i samme stil og materialvalg som hytta og arealet inngår i eiendommens maksimale areal. Hver eiendom skal ha 2 parkeringsplasser for bil, evt carport/garasje som blir regnet som 1 plass. Det er pr. i dag parkeringsplass ca. 150 meter fra tomten.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

REGULERINGSPLAN

Tomtene ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse og tilhører "Detaljregulering for Hoslemo Hyttegrennd (PlanID: 201903)", ikrafttredelse 26.03.2020. Kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Målet med reguleringsplanen er å legge til rett efor et framtidsrettet høystandard fritidsområde. Planen avløper gjeldende disposisjonsplan fra 1972 og reguleringsplan for Midtregionen fra 2007. Nye bygninger skal plasseres slik at de bryter minst mulig med natulinjer i området.

Fritidsbebyggelse kan ha maks. BYA 170 m². Samlet BYA skal ikke overstige BYA= 210 m² pr. eiendom for nye og

eksisterende eiendommen. Gjelder alle bygg på samme eiendom og inkluderer også 40 m² parkering. Det kan etableres 1 uthus pr. tomt på inntil 20 m².

Før brukstillatelse kan gis, skal tekniske anlegg være ferdig opparbeidet og tilknyttet felles VA-nett godkjent av kommunen.

VEI / VANN / AVLØP

Privat vei. Det er vei helt frem til tomtene. Selger har kjøpt seg inn i veien for begge tomtene. Kjøper må selv bekoste avstikk fra veg inn til sin tomt. Det betales årlig ca. 2 600 i vegavgift pr tomt. Dette inkluderer vedlikehold av veg og brøyting. Avgiften indeksreguleres hvert tredje år. Det er mulighet for brøyting av privat parkeringsplass. Prisliste følger vedlagt salgsoppgaven.

Det er privat VA-anlegg (sameie) som er tilknyttet offentlig vann og kloakk. Kjøper må selv bekoste tilkobling fra avstikk og inn til sin tomt. Tilkoblingsavgift for vann utgjør kr. 35 625,-. Tilkoblingsavgift for kloakk utgjør kr. 67 375,-. Det vil senere bli fakturert basert på faktisk vannforbruk. Styres av velforeningen. Det er dimensjonen på inntaktsledningen til vann som definerer hvilken faktor som skal brukes for både vann og avløp. Tilkoblingsavgiftene som nevnt tidligere gjelder for N=1, dvs inntaktsledning på 32 mm. Se prisliste på Bykle kommune sine hjemmesider.

Det foreligger en sameieavtale vedørende VA-anlegg i hytteområdet. Eiere av fritidseiendommer på eiendommen gnr. 4 bnr. 2 som ønsker å tiltre sameieavtalen vedrørende VA-anlegg på et senere tidspunkt, kan etter søknad til styret, få adgang til dette. Vedkommende eier skal da betale sameie et beløp tilsvarende anleggskostnadene (i.h.t fordelingen) (grunnbeløpet er kr. 100 500,-. pr tomt) med tillegg av kr. 45 000,- (pr eiendom). Justert beløp i.h.t konsumprisindeksen kommer i tillegg, regnet fra kontraktsinngåelse og frem til tidspunktet for tilknytning. Eier må for egen risiko og regning bekoste stikkledning fra hovedledning eller oppgitt punkt, til egen fritidsbolig, samt forholde seg til evt begrensninger.

VA- anlegg er prosjektert av COWI, Kristiansand og er bygget i sin helhet av Hovden Hytteservice AS.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.:1981/101936-2/93, tinglyst 13.04.1981 - Urådighet, festeretten kan ikke overdras/framleies uten samtykke fra

grunneier.

Dagoknr.: 1981/101936-3/93, tinglyst 13.04.1981 - Festekontrakt - vilkår.

Dagboknr.: 2021/1610965-1/200, tinglyst 22.12.2021 - Jordskifte

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritet pant der hvor det er tinglyste servitutter, eller andre heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning.

KONSESJON

Bykle kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Denne eiendommen er ifølge kommunen registret som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. Sørmeidleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

6 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 250 000,-))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

22 120,- (Omkostninger totalt)

272 120,- (Totalpris inkl. omkostninger)

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 10 390 pr. år

Det er ingen kommunale avgifter så lenge tomten er ubebygd. Dersom hytte oppføres er de årlige kommunale

avgiftene ca. kr. 10 390,-. Avgiftene inkluderer hytterenovasjon, vann og avløpsgebyr (utregnet etter areal), vann/avløp abonnement, samt feiing. Det tas forbehold om endringer av kommunale gebyrer. Kommunale gebyrer vil variere utifra forbruk.

EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt for denne eiendommen.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Hoslemo hyttegren 108, Gnr.4 Bnr.2 Fnr.50 i Bykle kommune

BOLIGTYPE

Hyttetomt

SELGER

Anita Eik Omestad

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 92 80 63 23

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår

samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 09200, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre

gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet..

HVITVASKING

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll, og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontakter eller bankremisse. Megler plikter iht. hvitvaskingsloven 20. juni 2003 å innberette mistenkelige pengeoverføringer.

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

17-22-0014

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Denne salgsoppgaveteksten, med tilhørende boligsalgsrapport og egenerklæring fra selger, må gjennomgås før budgivning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Avd. leder / Eiendomsmegler Jan Terje Halvorsen

VEDERLAG

Oppgjør (Kr.7 100)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 250 000,-) (Kr.40 000)
Tilrettelegging (Kr.10 900)
Totalt kr. (Kr.58 585)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

Sist oppdatert 19. januar 2023



Vinterparadis



Flotte tuområder på vinterstid med flere skiløyper i nærheten



Tomten ligger midt i vinterparadis i Bykle



Fine skimuligheter i både åpent terreng og oppkjørte skiløyper

Hoslemo hyttegrend 108

Høyde over havet

820 m



Offentlig transport

Hoslemo Linje 170	6 min 2.2 km
Berdalsbru Linje 170	6 min 3.8 km

Avstand til byer

Rjukan	2 t 9 min
Odda	2 t 17 min
Notodden	2 t 45 min
Kristiansand	2 t 52 min
Skien	3 t 14 min
Kongsberg	3 t 17 min
Oslo	4 t 21 min

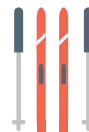
Ladepunkt for el-bil

Bykle	14 min
Hovden	20 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 190 m
- 154 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hovden Skisenter
- Kjøretid: 22 min
- Skitrek i anlegget: 9



Aktiviteter

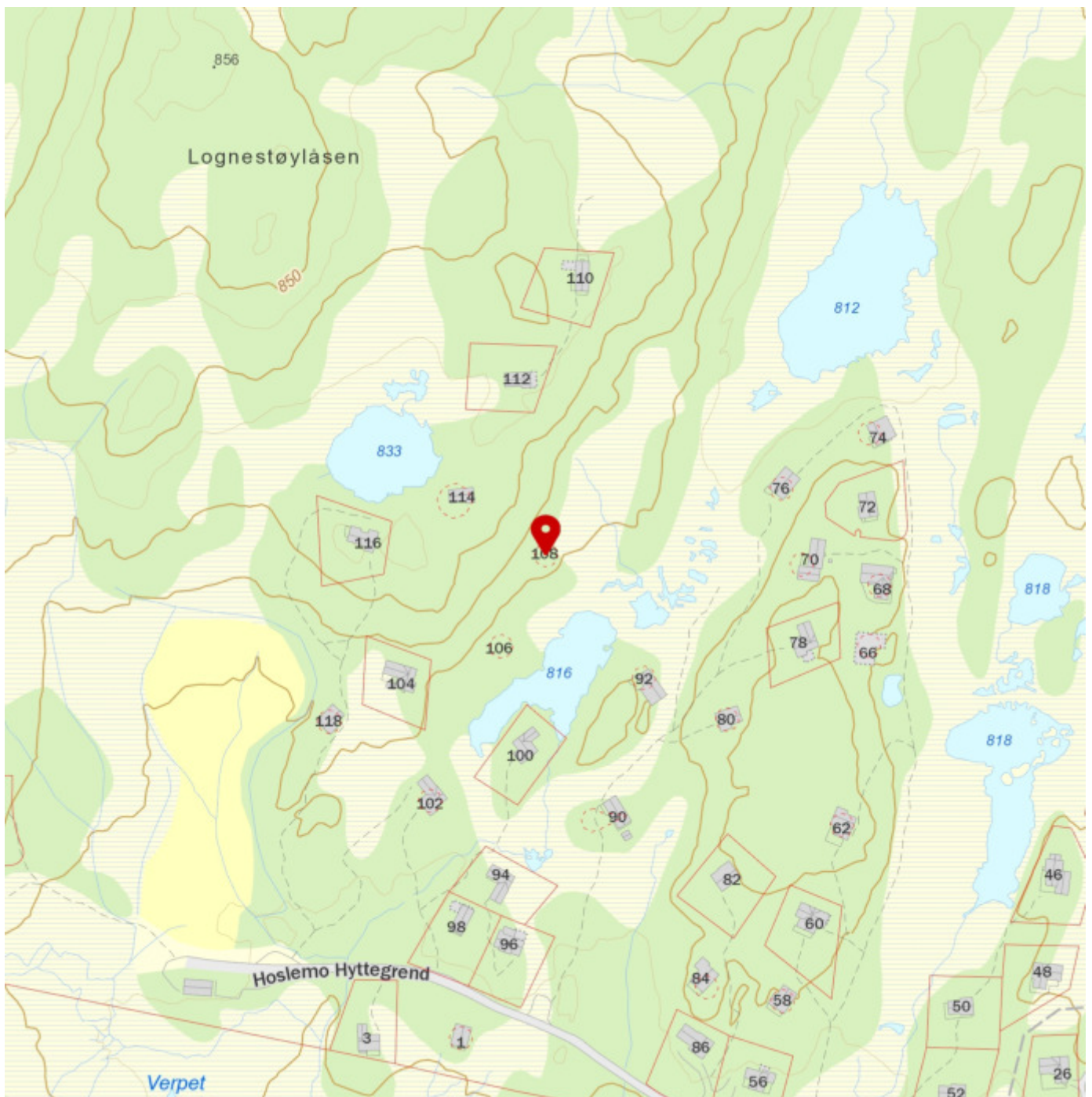
Byklestigen	17 min
Rafting Hovden	19 min
Skøytebane	21 min
Hovden Badeland	21 min
Hovden Langrennsarena	25 min

Sport

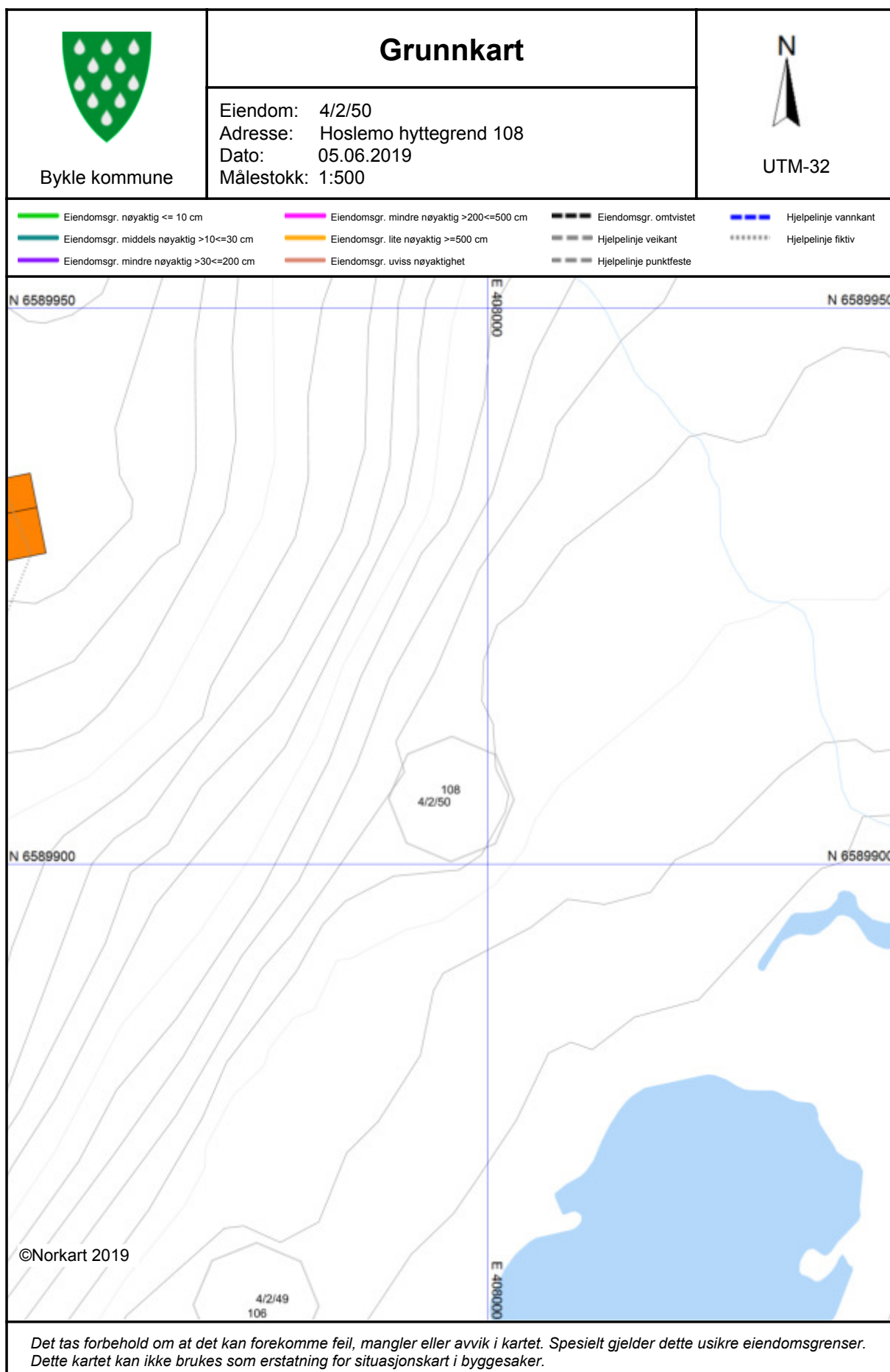
Bykle barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	13 min 12.2 km
Hovden idrettsplass Aktivitetshall, fotball	21 min 19.3 km

Dagligvare

Coop Prix Bykle Post i butikk, PostNord	14 min 13 km
Coop Extra Hovden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	19 min 18.9 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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Sørmeqleren avd. Setesdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.

Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

☐ Enebolig	☒ Tomt
☐ Hytte/Fritidsbolig	☐ Rekkehus
☐ To/Flermannsbolig	☐ Selveierleilighet
☐ Andelsleilighet	☐ Boliger som ikke er as is
☐ Annen bolig	

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:

- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
 - Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.

- Oppgjørs-/honoraroppdrag

- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).

Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.

Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
4	2			
Adresse				Postnr.
Hoslemo hyttegrennd 106 &108				4755
Sted				Kommune
HOVDEN I SETESDAL				Bykle
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	14.12.2004	0	Nei	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? ☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke				
Polise-/avtalenr.				
☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her		Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).		
Hjemmelshavers navn				

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
Omestad		Torstein	
Tlf.privat	Mobil	E-post	
	916 45 086	tomestad@online.no	
Ny adresse	Postnr.	Sted	
	4631	KRISTIANSAND S	

SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
Omestad		Anita Eik	
Tlf.privat	Mobil	E-post	
	419 36 025	tomestad@online.no	
Ny adresse	Postnr.	Sted	
Kjempeveien 1 B	4631	Kristiansand s	

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

Utfylt av Torstein Omestad, ektemann til hjemmelshaver.

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Deler

Kommentarer

10. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Ny reguleringsplan vedtatt 25.06 i 2020.
Planlagt bygging av ny vei til tomtene sommeren 2021. I forbindelse bygging av ny vei, er det kommet sak fra Jordskifteretten om etablering av veilag.
Selger har kjøpt seg inn i ny vei, og denne kostnadene er inklusiv i tomteprisen.

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

Kommentarer

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

18. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

Eksisterende vann- og avløpsanlegg i området passerer inntil tomtene. Kostnaden for tilkobling fremgår i salgsprospektet.

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

17190008

Firma

Sørmegleren

Avdeling

Sørmegleren AS avd. Setesdal

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Jan Terje Halvorsen

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.

☐ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2020 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 6 og 7 i vilkårene.

☐ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt. 7.

☐ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 6.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☐ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhenting er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☒ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med



Signert av: Omestad, Torstein 30.03 2021 15:06

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 01.01.2020

Tegningsdato: 29.03.2021

VILKÅR BOLIGSELGERFORSIKRING

Boligselgerforsikringen dekker forsikringstakers ansvar etter avhendingsloven. Med «Selskapet» menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA. Forsikringstaker er selger av eiendommen som fremgår av kjøpekontrakten og hvor det er tegnet boligselgerforsikring hos Protector Forsikring ASA. Med «kjøper» forstås den person som har kjøpt den eiendom som fremgår av kjøpekontrakten. Forsikringen kan tegnes på eiendommer i Norge.

1 HVORDAN TEGNE BOLIGSELGERFORSIKRING:

- 1.1 Selskapet utsteder tegningsdokument benevnt «egenerklæringsskjema».
- 1.2 Tegningsdokumentet kan benyttes for tegning av forsikring i 6 måneder regnet fra dets angitte utstedelsesdato.
- 1.3 Forsikring tegnes ved forsikringstakers avkryssing for tegning og signering av tegningsdokumentet.

2 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR:

- 2.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.
- 2.2 Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt.

3 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER:

- 3.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger.
- 3.2 Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse.
- 3.3 Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen jf. avhendingslova av 3. juli 1992 nr.93 § 2-4 (2).
- 3.4 Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før forsikringen trer i kraft, jf. pkt. 2.1, 2.2 og 2.3.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR:

- 4.1 Selskapet svarer for selgers mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 4.2 Ved salg av kombinasjonseiendom svarer selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 4.3 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.

5 BOLIGSELGERFORSIKRINGEN OMFATTER IKKE:

- 5.1 Avtaler selger og kjøper har gjort i forbindelse med salgsprosessen vedrørende arbeider/utbedringer.
 - 5.2 Garantier eller andre lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike.
 - 5.3 Krav knyttet til manglende rengjøring og rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
 - 5.4 Forhold som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse.
 - 5.5 En redusert boligverdi som skyldes skadedyr/insekter, for eksempel skjeggkre/perlekre/sølvkre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller og tilsvarende.
- 5.6 Rådgivning og/eller bistand ved inndrivelse av utestående oppgjør ved kjøpers tilbakehold av kjøpesum.

6 DET MÅ FORELIGGE TILSTANDSRAPPORT I FØLGENDE TILFELLER:

- 6.1 Alle typer frittliggende enebolig med eget gnr./bnr. og evt. s.nr og evt. f.nr. (også rekkehus, tomannsbolig og fritidsboliger) ved:
 - Salg for dødsbo
 - Bolig ubeboet av selger siste 12 mnd.
 - Tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen
 - Salg av kombinasjonseiendommer
 - Oppgjørs-/honoraroppdrag

Det er aldri krav til Tilstandsrapport ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).

- 6.2 Dersom Tilstandsrapport ikke foreligger etter kravene i pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
- 6.3 Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

7 BOLIGSELGERFORSIKRINGEN ER UGYLDIG I FØLGENDE TILFELLE:

- 7.1 Ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder.
- 7.2 Når salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der selger eier 5 eller flere eiendommer/enheter, eller driver omsetning/utvikling/utleie mv. av eiendom som næring eller på annen måte med profittformål.
- 7.3 Ved salg mellom ektefeller, slektninger i opp- eller nedstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden.
- 7.4 Foreligger det ugyldig tegning, og Selskapet har foretatt et oppgjør overfor kjøper, forbeholder Selskapet seg retten til å kreve det utbetalte beløpet tilbake fra selger.
- 7.5 Dersom tegning av forsikring jf. pkt. 1.3 har funnet sted mer enn 6 måneder etter tegningsdokumentets utstedelsesdato jf. pkt. 1.2.

8 FORSIKRINGSSUM

- 8.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10 000 000,-
Utover dette dekkes kun forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen, jf. FAL §8-4 samt forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.
- 8.2 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.

9 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 9.1 Reises mangelskrav mot selger skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Selger er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og forøvrig bistå i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som

- rettes mot selger og Selskapet, jf. FAL § 4-10. Selger samtykker også i at Selskapet kan innhente opplysninger tilknyttet saken direkte fra eiendomsmegleren. Selger forplikter seg ellers til å bidra til at saken opplyses på best mulig måte. Dette betyr også å stille til møter, både i og utenfor rettslige prosesser. Eventuelle tap eller utgifter i forbindelse med møter dekkes ikke av Selskapet.
- 92 Selskapet blir fritt for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 93 Uten Selskapets skriftlige samtykke må selger verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til kjøper. Selskapet er ikke bundet av selgers erkjennelse av ansvar, forhandlinger, avtale om utbedringer etc.
- 94 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 95 Blir krav reist mot selger og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å behandle kravet, utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger, forhandle med kjøper og prosedere saken for domstolene. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers private advokatbistand.
- 96 Dersom kjøpet heves aksepterer selger at restitusjon av eiendommen kan skje overfor Selskapet eller en Selskapet utpeker. Ved Selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar Selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen. Dersom Selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjøret som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom Selskapet og selger dersom Selskapets endelige tap overstiger forsikringssummen jf pkt. 8.1.
- 97 Inngår Selskapet avtale om å løse en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 98 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til kjøper.
- 99 Dersom selger kan kreve at en tredjemann erstatter tapet, trer Selskapet ved forsikringsutbetalingen inn i selgers rett mot tredjemann. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 9.10 Selskapet er av selger gitt fullmakt til å melde skader inn for selgers andre forsikringsdekninger, og skal uoppfordret gi opplysninger om slike, herunder tingsskade-, formues- og ansvarsforsikringer. I det omfang det er på det rene at selgers tings- eller formueskadeforsikring skal dekke kravet/skaden, går denne dekningen foran selgers ansvarsdekning i boligselgerforsikringen.
- 10 **FØLGENE AV Å GI FEIL OPPLYSNINGER ELLER MANGELFULLE OPPLYSNINGER. REGRESS ADGANG**
- 10.1 Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen jf. FAL § 4-1. Selger skal blant annet sørge for at egenerklæringsskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn jf. FAL § 4-10.
- 10.2 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress ovenfor selger. Regress er begrenset til forhold om misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5 samt de ugyldige tegningstilfeller i pkt. 5 og 6, og tilfellene regulert i pkt. 3.2 og 3.3.
- 10.3 Den som gjør seg skyldig i svik mot Selskapet, mister ethvert erstatningskrav mot Selskapet etter denne forsikringsavtalen jf. FAL §§ 4-1, 4-2. Blir Selskapet kjent med at selger forsettlig eller grovt uaktsomt har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommens risiko, kan Selskapet si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 11 **ANDRE BESTEMMELSER**
- 11.1 Lovvalg Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 11.2 Vernetings Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 11.3 Protector Forsikring behandler personopplysninger i henhold til gjeldende regelverk om behandling av personopplysninger (Personopplysningsloven og Personvernforordningen). De personopplysninger som oppgis av Protector Forsikring ASA, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Protector Forsikring ASA for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.
- 11.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende personvernreglement rettigheter hva gjelder selskapets behandling av personopplysninger. Eksempler på dette er rett til innsyn, retting og sletting av personopplysninger. For mer informasjon om hvilke rettigheter du har, se vår personvernerklæring på www.protectorforsikring.no. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse: Postboks 1351 Vika, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til behandlingsansvarlig (info@protectorforsikring.no).
- 12 **BISTAND I KLAGESAKER**
- 12.1 Dersom selger mener Selskapet har gjort feil ved behandling av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har selger rett til å klage til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), eller Finansklagenemnda. Klagen sendes til: Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Dette kontoret er opprettet for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Dersom klage ønsket inngitt til Finansklagenemnda, sendes denne til følgende adresse: FinKN, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo. Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemnda, og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund, for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Ved klage til FinKN påløper et klagegebyr på NOK 200,-

FORSIKRINGSVILKÅRENE GJELDER FRA 01/01.2020

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	0941 - BYKLE	Utskriftsdato/klokkeslett:	06.06.2019 kl. 15:06
Gårdsnummer:	4	Produsert av:	Jorunn Andersen - 0941
Bruksnummer:	2	Attestert av:	Bykle kommune
Festenummer:	50		

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikelenhetstype:	Festegrunn
Bruksnavn:	TOMT NR.52
Etableringsdato:	13.04.1981
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 4 / 2 / 50

Eierforhold

Tinalyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		020892	HOSLEMO TOR GJERMUNDSON	UPPIGARD	HOSLEMOVEGEN 22
Fester		280472	OMESTAD ANITA EIK	4754 BYKLE	KJEMPEVEIEN 1 B
					4631 KRISTIANSSAND S

Fester

Forretninger

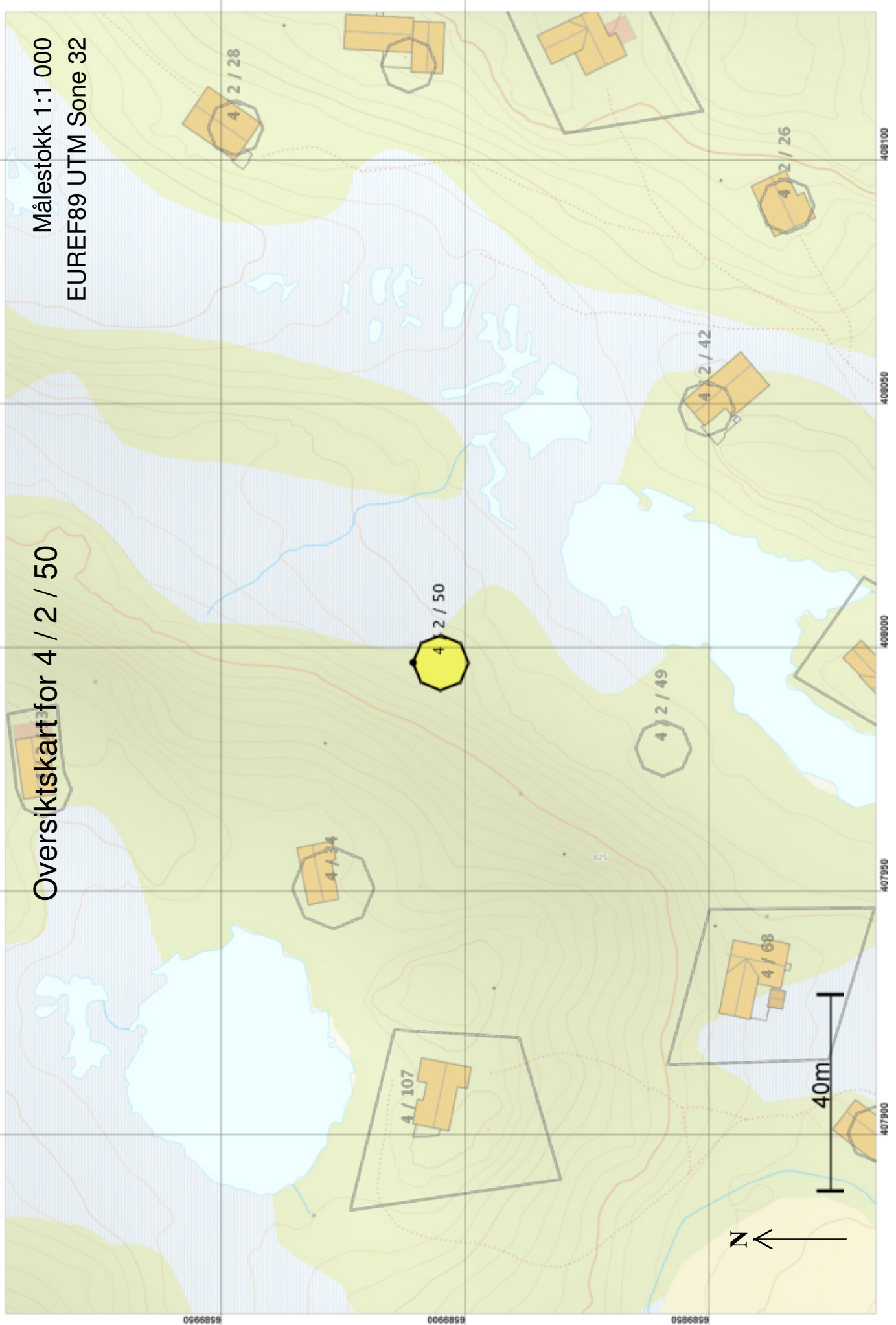
Forretningsstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur

Etablering av feste

13.04.1981

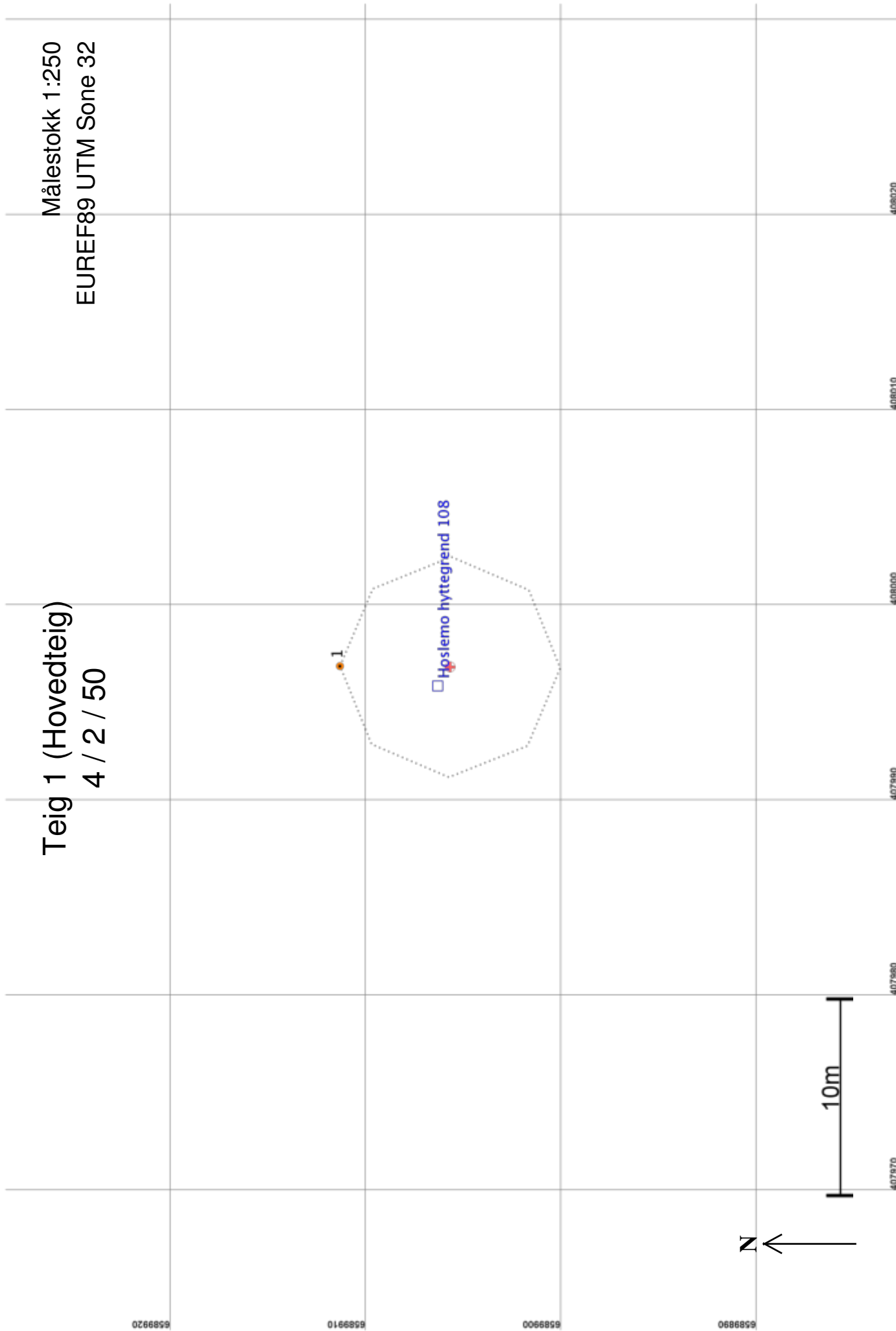
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0941 - 4/2	0
Mottaker	0941 - 4/2/50	0

Adresser				
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Adresse tilleggsgsnavn			
	Hoslemo hyttegrennd	1105	108	
				Grunnkrets
				Valgkrets: 0103 HOSLEMO 2 BYKLUM
				Kirkesogn: 05050403 Bykle Postnr.område: 4754 BYKLE Tettsted:



Oversiktskart for 4 / 2 / 50

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: Arealmerknad: Punktfeste

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6589906 **Øst:** 407997

Målemetode: 99 Ukjent

Nøyaktighet: Ingen nøyaktighet

Grensepunkt / Grensellinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6589911,50	407996,81	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			34,53	Punktfeste			

Kommune (ev. stempel)

MÅLEBREV

J nr	21/81
Målebrev nr	1/111

Bykle

Målebrev over

Gru	Bn	Føttenr/Seksjon nr
4	2	50

Bruksnavn eller adresse

Tomt nr. 52

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr 70, vart det den

Dato

17/9-1981

halde

Dagbokstempel

Dagbokført

10-3-83 00913

Kartforretning over festegrunn av g.nr. 4, b.nr. 2, tomt nr. 52
i Hoslemo hyttefelt.

Jfr. mellombels forretning datert 9/4-1981.

Forretninga vart rekvirert av

J. Aarak

Styrar ved forretninga var

Kåre Trelldal

Areal, lægge, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevkartet.

Bykle den 4/3-1983

BYKLE KOMMUNE

Oppmålingssjefen

Magne Skals

Kåre Trelldal

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingstempel

Påteikningar (Rettingar o.l.)

Gnr	4	Bnr	2	Festnr	50	MÅLEBREVKART	
Repræsentationspunkt						Jnr	
X	160472,98	Y	-57146,30	Z	820	21/81	
Koordinatsystem				Målestokk	Målebrev nr		
NGO				1:500	1/111		
Kartblad				Areal			
BE 034-5-3				Punktfeste			

Pkt.nr.	X-koord.	Y-koord.	Merking
52	160472,98	-57146,30	bolt

TILBUD/AVTALE OM BRØYTING AV PRIVATE PARKERINGSPLASSER

Dette tilbudet er **basert på avtalte/retningslinjer** datert 07.11.21 mellom veglaget og Tor G. Hoslemo.

Alle hytteeierne i Hoslemo Hyttegrend får disse alternativer:

1. Ingen brøyting av privat parkeringsplass
2. Brøyting basert på brøytetjenesten til www.hytteankomst.no: Kr 150,- ex MVA pr gang
3. Brøyting hver helg: kr 2.500,- ex MVA for sesongen
4. Brøyting hele uken ved snøfall: kr 3.500,- ex MVA for sesongen
5. Muntlig avtalt brøyting: kr 400,- ex MVA pr gang

Tilleggstjenester:

- Tilkalt ekstraarbeid med traktor: kr 1.040,- eks. MVA pr time, men minimum kr 400,- eks MVA.
- Traktorskuffe for å fjerne snø etter rydding av tak: kr 400,- eks. MVA.
- Stikking private plasser: kr 320,- ex MVA pr time
- Brøytestikker: kr 12,- ex MVA (valgfritt) pr stk

Brøytetjenesten www.hytteankomst.no skal innarbeides i Hoslemo Hyttegrend. Hytteeier må da alltid melde sin ankomst- og avreisedag på www.hytteankomst.no . Alle med avtale etter alternativ 2 skal bruke denne tjenesten og bestilling må være minimum 24 timer før forventet ankomst.

Husk at bestilling gjøres kun når hytta skal benyttes.

Etter mottak av dette tilbudet sendes tilbakemelding til **tor.hoslemo@gmail.com**.

Tilbakemeldingen skal inneholde:

- Hytteeiers navn og hytteadresse
- **Valg av alternativ**

Bykle 18..11.21

Tor G Hoslemo

RETNINGSLINJER FOR BRØYTING AV PRIVATE PARKERINGSPLASSER - Hoslemo Hyttegrend

For Hoslemo hyttegrend har Veglaget ved interimsstyret avtalt med Tor G. Hoslemo at disse betingelser skal gjelde for brøyting av private parkeringsplasser:

Det sendes eget tilbud med alternativer til alle hytteeierne i Hoslemo Hyttevel. Hytteeierne må velge alternativ og bekrefte dette direkte til Tor Hoslemo.

Generelt.

Normalt vil det bli brøyta slik at biler kommer ut av tunet fra kl 10.00 i helger og ferier. Brøytingen er basert på at snø kan legges enten på egen tomt eller i umiddelbar nærhet. Hvis bort-kjøring må iverksettes skal dette avklares med den enkelte hytteeier inklusiv pris for dette.

- Fellesveger har prioritet før innkjørsel til hytte.
- Avtalt brøytenivå er at det skal være framkommelig med personbil skodd for vinterføre. Periodevis må det aksepteres 20 cm snø. Ellers er det brøyting ved 10 cm snøfall
- Det brøytes plass til to biler. Plass til to biler vil for noen tun bety «etter hverandre», ikke «ved siden av». Selv om stikket areal er merka større betyr det ikke at alt blir brøyta.
- Ved snøfall vil det i hektiske perioder kun bli kjørt ei brøytestripe inn på plassen.
- Parkeringsplassen må regnes som framkommelig selv om det ikke er ny-brøytet.
- Parkeringsplassene kan bli brøytet utenom bestilling for vedlikehold.
- Av og til vil innkjørsler og tun også få ei opprydding ut over forventa nivå.
- Fresen blir alltid satt ned med god klaring til garasjeport o.l. for å unngå skade.

Hytteeier har selv ansvar for

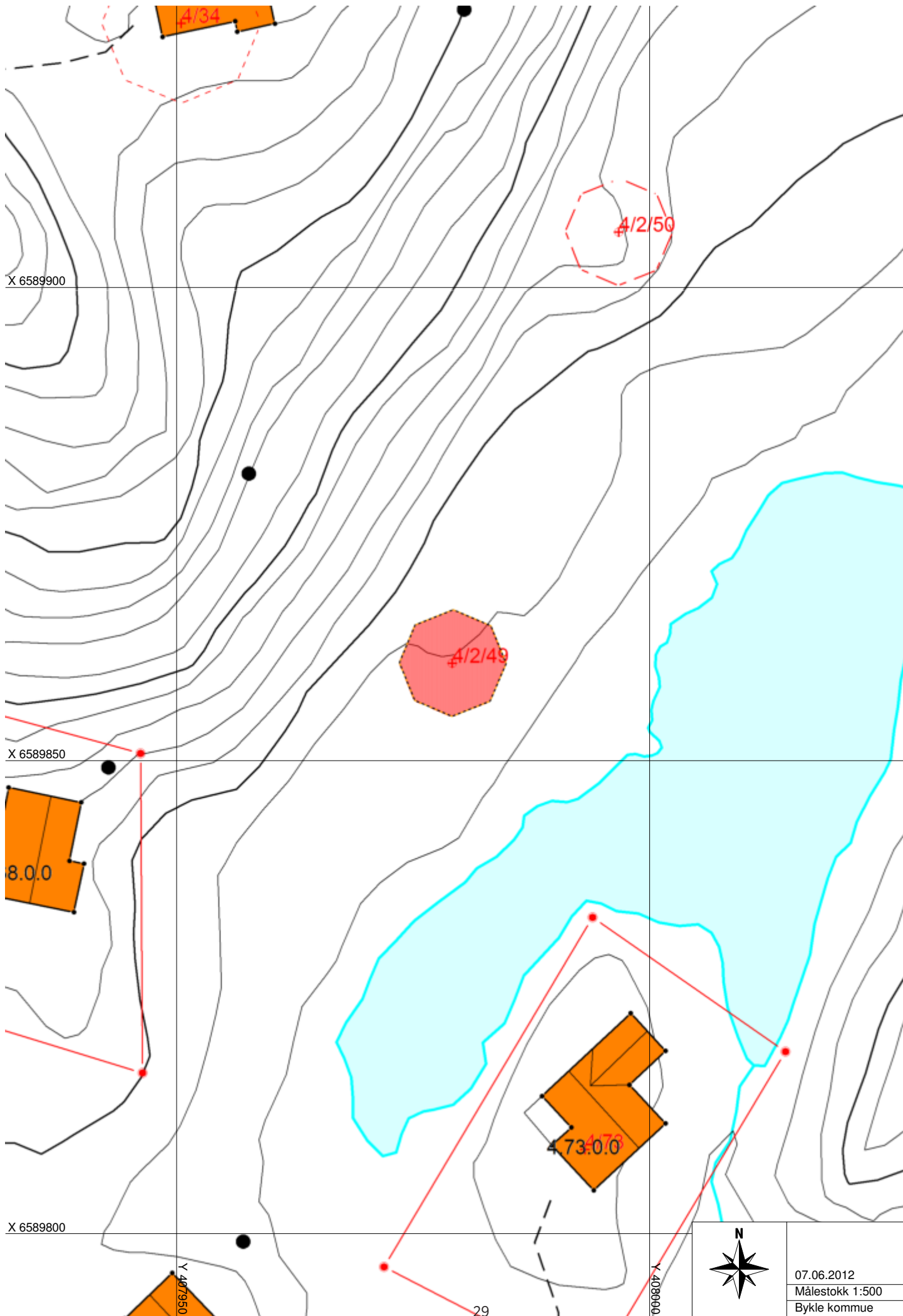
- Brøytearealet skal holde god standard med tanke på vegdekke.
- Brøytearealet bør ha et grusdekke som fryser slik at man unngår å dra med seg singel/stein i snøfreseren.
- Kumlokk i tun må ikke stå høyere enn grusdekket da dette kan gjøre stor skade på snøfreseren.
- Etter første snøfall er det en fordel å kjøre ned snøen slik at det dannes en brøytesåle

Hytteeierne har også ansvar for

- Hyttene skal være tydelig merka med nummer
- Innkjørsel/tomt skal være klargjort før brøytesesongen, medio oktober.
- Brøytearealet skal være fritt for materialer, steiner og liknende.
- Brøytestikker skal stå med god avstand til hindringer som vil bli skjult av snø; for eksempel terrasse, stabbesteiner, gjerde og portstolper.
- Brøytestikker må være satt ut senest medio oktober fram til hovedveg Disse skal være av bambus med refleks i toppen. De settes 15 cm utenfor grus, frem til hoved-trase (ref bilde), på begge sider.
- Det skal ikke brukes betongklosser eller steiner for å holde brøytestikkene oppe. Slikt kan bli dratt inn i fres og gjøre stor skade.
- Hytteeier er erstatningspliktig ved skade på brøyteutstyr forårsaka av kumlokk, stein, materialer o.l.
- Stikkingen må vedlikeholdes gjennom brøytesesongen.

Tomter som ikke er tydelig merka med stikker, blir ikke brøyta.

Hoslemo/Kristiansand 07.11.21



07.06.2012
Målestokk 1:500
Bykle kommune



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-19-0008 (Maria Stormes)
Vår referanse: 2441971/15066239
Bestilling: C3 2021-03-17 (5) 79

Dato
17.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
101936	93	13.4.1981	FESTEKONTRAKT - VILKÅR URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	4	2	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Dato 10/4-81 Arkivnr.
J.nr. 176 Ekspedert
Jordbruksetaten i Valle og Bykle

Kontraktsformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.
Kontrakten føres på lager hos
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

DAGBOKFØRT

12 APR 01 01936

SORENSKRIVAREN I
SETEDAL

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Gjermund Hoslen

Adresse: 4694 Bykle

Festerens navn: Knut Kristiansen

Adresse:

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Hoslen, gnr. 4 bnr. 2
i Bykle kommune for tidsrommet fra 19..... til 31/12 80 av

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav
herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av
vedheftede kartskisse:

Tomtefeste nr. 50

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 53

b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.



Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert femte/tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristilende nr. 2 1966.

3. Bebyggelse.

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres

a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.

b) innenfor pelene i tomtehjørnene.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene.

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området ved kommende renovasjon, kloakkering m. v.

5. Atkomst.

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.

For bruk av kjørevei som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge vei uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Høst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks-karakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.



7. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergevirksomhet o.l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. Bebyggelse m. v. i nabolaget.

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

9. Salg m. v.

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. Regler for festetidens utløp.

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

11. Regler ved mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterrett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søkemål. Festeren kan kreve denne panterrett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterrett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysning og stempeling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.



13. Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.
Tillegg til foranstående punkter:

Pkt. 3. Avfallet skal plasseres i søppelbod oppsatt av grunneier.
Utgiftene i forbindelse med renholdet dekkes av festerne i fellesskap.

Pkt. 5. Det vil bli satt opp grind ved innkjørselen til området.

Pkt. 6. Ved dyking av myrene på vestsiden av feltet, har ikke hytteeieren rett til å gå over det dyrkede arealet på bar mark.

Pkt. 11. Skyldige beløp forrentes med 7%.

Særbestemmelser:

Strøm. Ved tilførsel av strøm i området, er festeren forpliktet til å betale sin forholdsmessige del av felleskostandene.

Vedlikehold-brøyting. Utgiftene til vedlikehold og brøyting av veg og parkeringsplass beregnes til kr. 200 X pr. tomt, og skal indeksreguleres sammen med festeavgiften. Dersom uforutsette vær-/snøforhold ødelegger vegen (naturkatastrofe) som må regnes utenom vanlig vedlikehold, blir denne utgift å fordele på hytteeierne.

X Nerverdiavgift kr 40 kommer i tillegg.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Storleimo / inner
Sted

2/4-81
Dato

G. H. Storleimo
Eier

Knut L. H. H. H.
Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. *[Signature]*

2. *[Signature]*

I samsvar med jordstyrets vedtak i sak nr. 23/73, og fylkeslandbruksstyrets vedtak i sak nr. 947/73., reg. nr. 15/73.
Valle 1/4-81
Kjetil Kyrrestad

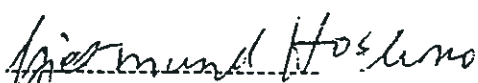


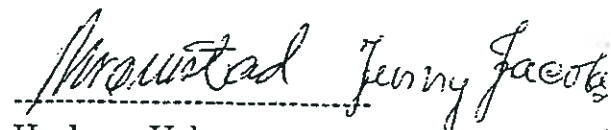
TILLEGGSAVTALE

Under henvisning til avtale i dag vedr. endret betaling for vedlikehold og brøyting av veg og parkeringsplass i tilslutning til festekontrakt mellom Gjermund Hoslemo som bortfester og den enkelte fester av hyttetomt er det inngått slik midlertidig tilleggsavtale:

1. Bortfester plikter å avsette 10% av det årlige beløp som festerne innbetaler til vedlikehold og brøyting av veg og parkeringsplass (eks. moms), til vedlikehold av vegen og parkeringsplassen.
2. Dersom de faktiske kostnader til vedlikehold overstiger det beløp som er avsatt under pkt. 1, og dette dokumenteres i form av regnskap/kvittering eller timeregnskap for egeninnsats, vil Hoslemo Vel bidra med 50% av det overskytende beløp, maksimalt til p.t. kr 100,- pr. hytte p.t. 54 hytter.
3. Bidrag i h.t. pkt. 2 skal kun gis under forutsetning av at merutgiftene på forhånd er godkjent av Hoslemo Vel v/styret, eller den styret utpeker.
4. Bortfester og Hoslemo Vel v/styret, eller den styret utpeker, skal sammen besiktige vegen og parkeringsplassen hvert annet år for å beslutte hvilke vedlikehold som skal utføres.
5. Dersom det et eller flere år ikke er nødvendig med vedlikehold av vegen og parkeringsplassen, skal de 10% som er avsatt i h.t. pkt. 1 overføres til neste år og kan følgelig ikke disponeres til andre formål. Dette kommer i tillegg til det nye årets avsetning.
6. Dersom en av partene ikke overholder sine forpliktelser etter denne tilleggsavtale og sørge for nødvendig vegvedlikehold, kan den annen part (Hoslemo Vel på vegne av samtlige festere) si opp avtalen med øyeblikkelig virkning. En oppsigelse innebærer at vederlag for vedlikehold og brøyting av veg og parkeringsplass nedjusteres til de individuelle beløp som var avtalt før 01.01.98 med indeksjustering i h.t. festekontrakten.
7. Denne avtale forplikter den enkelte fester som en del av festekontrakten, og er bindende også for eventuelle fremtidige kjøpere. Ved salg av hytte/overdragelse av festeforholdet skal selger opplyse kjøper om betingelsene i denne avtale.

Bykle/Kristiansand, 5 / 9 1998


Gjermund Hoslemo


Hoslemo Vel
m/fullmakt for festerne

Som bortfesters ektefelle samtykker jeg i avtalen.


Liv Hoslemo

Hoslemo Vel

TILLEGGSAVTALE

Etter forhandlinger mellom

Gjermund Hoslemo, eier av gnr. 4 bnr. 2 i Bykle (bortfester)

og

Hoslemo Vel på vegne av samtlige p.t. 54 bebygde hyttetomter (festere).

er det oppnådd enighet om følgende endring vedr. festekontraktens bestemmelser om betaling for vedlikehold og brøyting av veg og parkeringsplass:

1. Vederlaget pr. tomt settes fra 01.01.98 til kr 700,- for nåværende og fremtidige festere uansett hva som måtte fremgå av tidligere avtale. I tillegg kommer eventuell moms.
2. Beløpet avtalt i pkt. 1 skal indeksreguleres i h.t. endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks hvert 3. år, første gang 01.01.2001. Basis er indeksen pr. 15.11.97, og ved justering benyttes indeksen 15.11 året før reguleringsåret.
3. Vederlaget gjelder såvel brøyting som vedlikehold av veien og parkeringsplass.
4. Dersom bortfester tross skriftlig advarsel fra fester/Hoslemo Vel misligholder forpliktelse til å sørge for nødvendig brøyting og vedlikehold, kan denne tilleggsavtale heves med den virkning at man går tilbake til det vederlag som var avtalt før 01.01.98 med indeksregulering i h.t. festekontrakten.
5. Denne avtale forplikter den enkelte fester som en del av festekontrakten, og er bindende også for fremtidige kjøpere. Ved salg av hytte/overdragelse av festeretten skal selger opplyse kjøper om betingelsene i denne avtale.

Bykle/Kristiansand, 5/9 -1998

Gjermund Hoslemo
Gjermund Hoslemo

Monsted Jenny Jæstby
Hoslemo Vel
m/fullmakt for fester

Som bortfesters ektefelle samtykker jeg i avtalen.

Liv Hoslemo
Liv Hoslemo



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-22-0014 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 2754595/17741690
Bestilling: C3 2022-02-09 (9) 64

Dato
09.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1610965	200	22.12.2021	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4222 BYKLE	4	2	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 19.10.2021

Sted: Jordskiftedommerens kontor

Sak: 20-186018REN-JAGD/JARD Hoslemo hyttegren

Saken gjelder: Oppretting av veglag med vedtekter

Rettsens leder: Jordskiftedommer Steinar Usland



Parter	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Tor Gjermundson Hoslemo	Bykle (4222)	4	2	
Frank Carstensen	Bykle (4222)	4	2	20
Leif Ingvar Ådnøy	Bykle (4222)	4	2	21
Kirsten Olaus Brandsdal og Øystein Brandsdal	Bykle (4222)	4	2	22
Sigbjørn Andreas Berentsen	Bykle (4222)	4	2	24
Nina Øverseth Hopstock, Tonje Hopstock Spikkeland, Torgeir H Spikkeland og Lars H Øverseth	Bykle (4222)	4	2	25
Sheila Filomena Eik og Morten Audun Eik	Bykle (4222)	4	2	26
Wenche Lisbeth Gran og Jan Tore Gran	Bykle (4222)	4	2	28
Kjellaug Fjordheim	Bykle (4222)	4	2	33
Kai Kårikstad	Bykle (4222)	4	2	36
Francon	Bykle (4222)	4	2	38
Martha Arnhild Glamsland	Bykle (4222)	4	2	39
Tor Solvang	Bykle (4222)	4	2	40
Heidi Egilstad og Nils Haugland	Bykle (4222)	4	2	41
Jan Erik Røn	Bykle (4222)	4	2	42
Bjørge Isaksen Tveiten og Torgeir Tveiten	Bykle (4222)	4	2	43
Anita Eik Omestad	Bykle (4222)	4	2	49,50
Solveig Birthe Sines	Bykle (4222)	4	2	51
Tordis Andersen og Arvid Andersen	Bykle (4222)	4	2	55
Petter Ommundsen	Bykle (4222)	4	34	
Marte Kjellaug Eieland og Einar Kristian Mydland	Bykle (4222)	4	42	
Elisabeth Tønnessen Vik og Geir Inge Vik	Bykle (4222)	4	43	
Ola Emmerhoff	Bykle (4222)	4	68	
Frode Nordbø Knutsen	Bykle (4222)	4	69	
Helene Moe	Bykle (4222)	4	71	
Evelyn Bygnes Nilsen	Bykle (4222)	4	72	
Bård Bråten	Bykle (4222)	4	73	
Ågot Marie Brovig og Gunnar Martin Brovig	Bykle (4222)	4	75	
Malene Egeland og Oddvar Egeland	Bykle (4222)	4	88	
Lene Magnussen og Sindre Norheim	Bykle (4222)	4	89	
Per Alf Soot	Bykle (4222)	4	91	
Finn Egil Breivik	Bykle (4222)	4	100	
Cecilie Johanne Selvik og Dagfinn Selvik	Bykle (4222)	4	101	
Tor Odd Høydal	Bykle (4222)	4	103	
Bård Brekke Jørgensen	Bykle (4222)	4	104	
Gudveig Sigrunn og Helge Kristoffer Baldersheim	Bykle (4222)	4	105	
Rolf Håkon Wigemyr	Bykle (4222)	4	106	
Tor Grindheim	Bykle (4222)	4	107	
Torgeir Syrtveit	Bykle (4222)	4	108	
Stig Lindland	Bykle (4222)	4	110	
Pål Kiland	Bykle (4222)	4	111	

Jacob Guttormsen	Bykle (4222)	4	112	
Steinar Funderud	Bykle (4222)	4	113	
Jan Gustav Nilsen	Bykle (4222)	4	114	
John Arnold Hopstock	Bykle (4222)	4	115	
Thor-Erling Fosse Engemyr, Janne Engemyr Hasselgård og Elisabeth Engemyr	Bykle (4222)	4	116	
Marianne Britt Ruthol og Per Børre Strømstad	Bykle (4222)	4	117	
Thor Kårigstad	Bykle (4222)	4	118	
Einar Torgersen	Bykle (4222)	4	119	
Birgitte Christensen og Tom Babinski	Bykle (4222)	4	120	
Ronny Gløckner	Bykle (4222)	4	123	
Helge Ove Tveiten	Bykle (4222)	4	124	
Leif Inge Skov-Skov	Bykle (4222)	4	125	
Turid Winsvold Skjævestad og Geir Skjævestad	Bykle (4222)	4	126	
Hans Kristian Haanes og Ole Andreas Haanes	Bykle (4222)	4	127	
Helge Rui	Bykle (4222)	4	131	
Nina Skjeseth og Erling Valvik	Bykle (4222)	4	132	
Anne Blanka Bergh Nitter og Einar Nitter	Bykle (4222)	4	137	
Øyvind Berglihn	Bykle (4222)	4	141	Fester
Victor Supersaxo	Bykle (4222)	4	142	Fester

Jordskifteavgjørelsen gjelder

Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h og sakskostnadene for jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav g.



Hjemmel

Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven §§ 3-8, 3-10, 7-1 og 7-6.

Behandlingen

På grunnlag av utsendt utkast datert 06.09.2021 og drøftingen i rettsmøte 13.10.2021, har jordskifteretten fastsatt ny andelsfordeling og vedtekter for Hoslemo hyttegrennd veglag.

Hvilke merknader som partene har hatt til rettens utkast fremgår av rettsboken fra møtet. Merknadene er i det alt vesentlige imøtekommet, og jordskifteavgjørelsen er justert i tråd med dette.

Retten har etter rettsmøtet også vært i kontakt med eier av gnr 4/2/21, Leif Ingvard Ådnøy om forholdet til den nye stikkvegen som er anlagt på nordsiden av hytta hans. Ådnøy har ikke sett behov for vegen og har følgelig ikke betalt noe bidrag eller anlagt noen parkeringsplasser i tilknytning til vegen. Han mener nåværende gangadkomst fra sør er mer enn tilfredsstillende for hans del, og ønsker derfor ikke å være med i vegen. Han vil heller ikke bruke den. Han erkjenner samtidig at eiendommen med dette ikke har noen rettigheter i vegen. I den grad eiendommen siden skulle ønske å få vegrett her, vil dette være et forhold som vedkommende må ta opp med veglaget. Innkjøpsbeløpet som veglaget i så fall bestemmer skal tilfalle veglaget.

Jordskifteretten kan ikke se at den har noen grunn eller hjemmel til å pålegge Ådnøy å være med i vegen. Hvorvidt han ønsker kjøreveg eller ikke får være hans valg. Så lenge han erkjenner at han hverken har noen rettigheter i vegen eller kommer til å bruke den, kan dette

ikke være noe stort problem for de øvrige rettighetshavere. Hans andel i vegen er så beskjedent at det heller ikke har særlig betydning for de øvrige.

I rettsmøtet 13.10.2021 ble det etablert et interimsstyre slik at veglaget kan fungere allerede for kommende sesong. Følgende personer ble oppnevnt: Tor Solvang, Tor Grindheim og Lars Gustav Engemyr. Disse personene fungere inntil nytt styre velges på første ordinære årsmøte. Dette skal avholdes senest innen ett år fra saken er rettskraftig.

I rettsmøtet var det også enighet om å beholde ordningen med at utgiftene til brøyting og vedlikehold, som tidligere, innkreves direkte fra utførende entreprenør Tor Gjermundson Hoslemo. Bestemmelsen i vedtektenes § 7.2 (4) justeres i hht dette.

Andelsfordelingen

Generelt

Andelene i et veglag brukes både til å regulere styringsretten i laget og til å fordele kostnadene. Nyten den enkelte har av vegen danner grunnlaget for beregningen av andelene. Dette følger både av kost/nytte-bestemmelsen i jordskifteloven § 3-18 og vegloven § 54.

Hvor stor del av vegene som den enkelte hytteeiere bruker er derfor et sentralt utgangspunkt for beregningen. Samtidig vil betydelige deler av kostnadene til drift og vedlikehold av vegene, og da kanskje særlig vintervedlikeholdet, være faste kostnader uavhengig av veglengde og bruk. Beredskap og oppstartskostnader, skader på vegene som følge av vær og vind, administrasjon mv. er eksempler på slik faste utgifter.

Spesielt for Hoslemo hyttegrend

Retten registrerer at kostnadene til vedlikehold og brøyting så langt er fordelt likt mellom hytteeierne. Retten antar at en hovedgrunn til dette er at hyttegrenda har hatt kostnadene med vedlikeholdet av hele vegen fra kommunal veg og inn til enden av vegen, og at forskjellene i brukt veglengde og dermed nytte for den enkelte har vært mindre. Samla kostnader har heller ikke vært så store at det har gitt grunnlag for å differensiere.

Med de nye stikkvegene som nå er anlagt, og det forhold at kommunen muligens vil overta deler av vedlikeholdet fram til parkeringsplassen i begynnelsen av hyttefeltet, endres forutsetningene. De nye stikkvegene innen hyttefeltet øker veglengden med 2,8 km samtidig som veglaget muligens slipper hovedansvaret for tilførselsvegen på 0,5 km. Også første del av vegen opp til Hoslemotoppen (ca. 100 meter) er det nabofeltet som har hovedansvaret for. Etter rettens mening gir summen av dette grunnlag for å vurdere andelsfordelingen på nytt.

I tillegg til hyttene mener retten at også grunneier Tor Gjermundson Hoslemo må være med i veglaget. I tillegg til å være grunneier har han også driftsbygninger i enden av vegen. Han har i tillegg fått regulert inn 10 nye hyttetomter med rett til vederlagsfri påkobling. Grunneier er derfor behandlet på samme måte som øvrige hytteeiere, og tildelt andel i hht. beliggenhet.

Denne sak er avgrenset til eiere og rettighetshavere innen Hoslemo hyttegrend. Retten kan derfor ikke gi bestemmelser som binder andre. Hvilke rettigheter og forpliktelser som disse eventuelt skal ha eller bidra med på tilførselsvegene, blir følgelig opp til veglaget å håndtere. I første rekke gjelder dette kommunen og deres ønske om å tilrettelegge for allmenhetens bruk.

Andelsfordelingen som retten etablerer gjelder derfor kun kjørevegene innen hyttefeltet. Tilførselsvegen og vegstubben opp til Hoslemotoppen faller utenfor.



Å inkludere også tilførselsvegene ville dessuten medført at forskjellene i brukt veglengde ble mindre, og forskjellene i andelsfordeling mellom gruppene tilsvarende mindre. Med samme forutsetninger som i rettens utkast ville forholdstallet da blitt ca. 1,3-1,6-1,8, i stedet for 1-1,5-2 som utkastet gir.

Med den usikkerhet som er knyttet til kostnadene til vegene utenfor hyttefeltet er retten enig med det Tor Solvang anførte under rettsmøtet 13.10.2021. Kostnadene som veglaget har med vegene utenfor hyttefeltet bør fordeles som før, med like andeler på hver av andelshaverne.

Andelsfordelingen bygger som nevnt på brukt veglengde, men med en betydelig utjevning ved at halvparten av andelene deles likt. Dette fordi en del kostnader til drift av vegene er uavhengig av bruken og veglengden. En betydelig likedeling har i tillegg vært praktisert i hyttegrenda fram til nå. Retten registrerer også at en 50/50-deling ble brukt ved finansieringen av de nye stikkvegene.

I tillegg legger avgjørelsen opp til en gruppeinndeling, og dermed en ytterligere utjevning av forskjellene. Fordelen ved gruppeinndelingen er at det gir lettere administrasjon; både ved fakturering av kostnader og ved avstemninger i laget. Ulempen er at det gir større forskjeller mellom naboeiendommer som havner i forskjellig gruppe. Med de kostnader som vi her snakker om, og den betydelige andel som uansett deles likt, mener retten at dette likevel har mindre betydning.

Veglengden som den enkelte bruker er beregnet fra p-plassen ved starten av hyttefeltet og fram til hyttene. Hyttene lengst øst i feltet som bruker minst veg får ved dette 1 andel, mens hyttene lengst vest og nord i hyttefeltet får 2 andeler. Hyttene mellom disse får 1,5 andeler hver. Til sammen gir dette 16 eiendommer med 1 andel, 23 eiendommer med 1,5 andeler og 22 eiendommer med 2 andeler, og samlet for laget 94,5 andeler.

Hvordan dette slår ut for den enkelte eiendom, fremgår av andelene i vedtektenes § 5 og jordskiftekartet; se vedlegg.

Vedtektenes

Retten har tatt utgangspunkt i standardvedtekter som er utarbeidet for veglag som etableres gjennom jordskifte, og gjort noen mindre tilpasninger til den aktuelle sak.



På dette grunnlag sluttføres saken med følgende beskrivelse:

BESKRIVELSE

1. Vedtekter for Hoslemo hyttegrend veglag

§ 1. VEGENE

Hoslemo hyttegrend veglag, heretter kalt veglaget, omfatter samtlige kjøreveger innen hyttefeltet slik de er markert på jordskiftkartet.

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp. Møteplasser, snuplasser og felles parkeringsplasser inngår i vegområdet.

De private parkeringsplassene som er opparbeidet av den enkelte hytteeier faller utenfor veglagets ansvarsområde.

§ 2. FORMÅL

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegene ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av vegene.

Veglaget kan foreta tiltak på vegene, som mindre omlegging og standardhevinger.

Vegene skal tjene medeierne interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5, jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGENE

Eierskapet til vegene disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegene utøves av veglagets styre på vegne av medeierne.

§ 5. MEDEIERE

Eier av eiendom som har andel, er medeier.

§ 5.1 Andelene i veglaget er fordelt slik:

Gnr	Bnr	Fnr	Eiere	Andel
4	2	51	Solveig Birthe Sines	1
4	88		Malene og Oddvar Egeland	1
4	89		Lene Magnussen og Sindre Norheim	1
4	91		Per Alf Soot	1
4	103		Tor Odd Høydal	1
4	106		Rolf Håkon Wigemyr v/Berit Wigemyr	1
4	112		Jacob Guttormsen	1



4	113	Steinar Funderud	1
4	117	Marianne Ruthol og Per Strømstad	1
4	118	Thor Kårigstad	1
4	119	Einar Torgersen	1
4	120	Birgitte og Tom Babinski	1
4	126	Turid og Geir Skjævestad	1
4	127	Ole Andreas og Hans Kristian Haanes	1
4	132	Nina Skjeseth og Erling Valvik	1
4	137	Anne Bianka Bergh og Einar Nitter	1
4	2	20 Frank Carstensen	1,5
4	2	21 Leif Ingvard Ådnøy	1,5
4	2	22 Kirsten Olaus og Øystein Brandsdal	1,5
4	2	25 Nina Øverseth Hopstock mfl.	1,5
4	2	36 Kai Kårikstad	1,5
4	2	43 Bjørg Isaksen og Torgeir Tveiten	1,5
4	69	Frode Nordbø Knutsen	1,5
4	71	Elisabeth Eeg	1,5
4	72	Sigurd Malvin Nilsen	1,5
4	100	Finn Egil Breivik	1,5
4	101	Cecilie Johanne og Dagfinn Selvik	1,5
4	104	Bård Brekke Jørgensen	1,5
4	105	Gudveig og Helge Baldersheim	1,5
4	110	Stig Lindland	1,5
4	111	Pål Kiland	1,5
4	114	Jan Gustav Nilsen	1,5
4	115	John Arnold Hopstock	1,5
4	116	Thor-Erling Engemyr m.fl.	1,5
4	123	Ronny Gløckner	1,5
4	124	Helge Ove Tveiten	1,5
4	125	Leif Inge Skov-Skov	1,5
4	131	Helge Rui	1,5
4	142	Victor Supersaxo	1,5
4	2	24 Sigbjørn Andreas Berentsen	2
4	2	26 Sheila Filomena og Morten Audun Eik	2
4	2	28 Wenche Lisbeth og Jan Tore Gran	2
4	2	33 Kjellaug Fjordheim	2
4	2	38 FRANCON	2
4	2	39 Martha Arnhild Glamsland	2
4	2	40 Tor Solvang	2
4	2	41 Heidi Egilstad og Nils Haugland	2
4	2	42 Jan Erik Raen	2
4	2	49 Anita Eik Omestad	2
4	2	50 Anita Eik Omestad	2
4	2	55 Tordis og Arvid Andersen	2
4	2	Tor Gjermundson Hoslemo	2
4	34	Petter Ommundsen	2



4	42	Marte K Eieland og Einar K Mydland	2
4	43	Elisabeth Tønnessen og Geir Inge Vik	2
4	68	Ola Emmerhoff	2
4	73	Jørgen K Bråten	2
4	75	Ågot Marie og Gunnar Martin Brovig	2
4	107	Tor Grindheim	2
4	108	Torgeir Syrtveit	2
4	141	Øyvind Berglihn	2
Sum			94,5

Andelene følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegene og ikke har annen vegadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeierne rettigheter og plikter i veglaget. For tomter som enda ikke er bebygd skal det ikke innkreves vedlikeholdskostnader.

Gnr 4/2/21 har ingen rettigheter i stikkvegen som er anlagt på nordsiden av tomta. Dersom eiendommen siden skulle ønske vegrett her, er dette et forhold som vedkommende må ta opp med veglaget. Innkjøpsbeløpet som veglaget i så fall bestemmer skal tilfalle veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger, bebyggelse og skade på vegene.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret.

Ved endring av utnytting av eiendom(-er) som medfører varig og betydelig endret bruk av vegene, kan årsmøtet endre andel(-er) i samsvar med endret bruk.

§ 5.2 Nye andelshavere

Fradelt ny eiendom har rett og plikt til å bli medeier. Andelen for de nye medeierne avgjøres ut fra tomtens beliggenhet; jf. jordskiftekartet. Samtlige 10 hytter som grunneier har fått regulert inn, havner i gruppen med 2 andeler. Veglaget kan ikke kreve noe engangsvederlag eller innpåkjøp for disse tomtene. Retten til dette tilligger eier av gnr 4/2 ved salg eller bortfeste.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Årsmøte skal holdes når styret mener det er behov, eller minst to medeiere krever det. Årsmøte skal holdes minst hvert tredje år.

Styret varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet. Styret innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Saklisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.



Dersom styret ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 5.

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 13. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett
- (7) Vedta utligning av kostnader
- (8) Velge styreleder og så mange styremedlemmer som står på valg og vararepresentant.
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetting

Laget blir ledet av et styre på tre medlemmer, med en vararepresentant. Styret er vedtaksført når minst to medlemmer deltar. Når bare to styremedlemmer deltar, må vedtak være enstemmige.

Ved økonomiske avgjørelser skal kassereren delta.

Styremøte skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når ett av styremedlemmene krever det.

Styret velger selv kasserer og sekretær blant sine medlemmer.

Styremedlemmene blir valgt for fire år om gangen, men likevel slik at ett medlem (etter loddtrekning) og varamedlemmet står på valg etter 2. året.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles hurtig (f.eks. tiltak i sammenheng med teleløsning og naturskade) kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.



§ 7.2 Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:

- (1) Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding, regnskap og forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende periode
- (2) Lede drifta av vegene, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid mv. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan
- (3) Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på vegene og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp
- (4) Sørge for at medlemmene innbetaler pålagte avgifter og vedtatte forskudd.
- (5) Sørge for ordnet regnskapsføring
- (6) Sørge for forsvarlig vedlikehold, rydding av vegkanter, høvling og grusing, kontroll av stikkrenner/veggrofter o.l.
- (7) Gjøre avtale om utføring av sommer- og vintervedlikehold
- (8) Hindre ufornuftig bruk av vegene ved å regulere eller stoppe kjøring i kortere eller lengre tid, f.eks. under teleløsning og i regnperioder
- (9) Nekte bruk av vegene ved manglende betaling
- (10) Nekte bruk av vegene for medeiere som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak
- (11) Avgjøre spørsmål fra andre om bruk av vegene
- (12) Vedta å melde laget inn i aktuelle registre
- (13) Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret

§ 7.3 Protokoll

Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer.

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøte og beslutninger av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURETT

Styrelederen har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 11 KOSTNADER

Utligning kan innkreves på forskudd.

Kostnader med vedlikehold, utbedringer og vinterdrift skal utlignes på medeierne etter andelene i § 5.

For større tiltak som omlegging av vegene og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.



§ 12. BRUK AV VEGENE

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegene eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegene.

Den som påfører vegene skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Det kan ikke parkeres på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 13. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 13 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5, er ikke vedtektsendring.

2.3 Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Slutning

Jordskiftet gjennomføres slik det fremgår av ovenstående.



Sak 20-186018REN-JAGD/JARD Hoslemo hyttegrenn er herved avsluttet.

19.10.2021

Steinar Usland



Rett utdrag

Hilde Erdvig
Hilde Erdvig

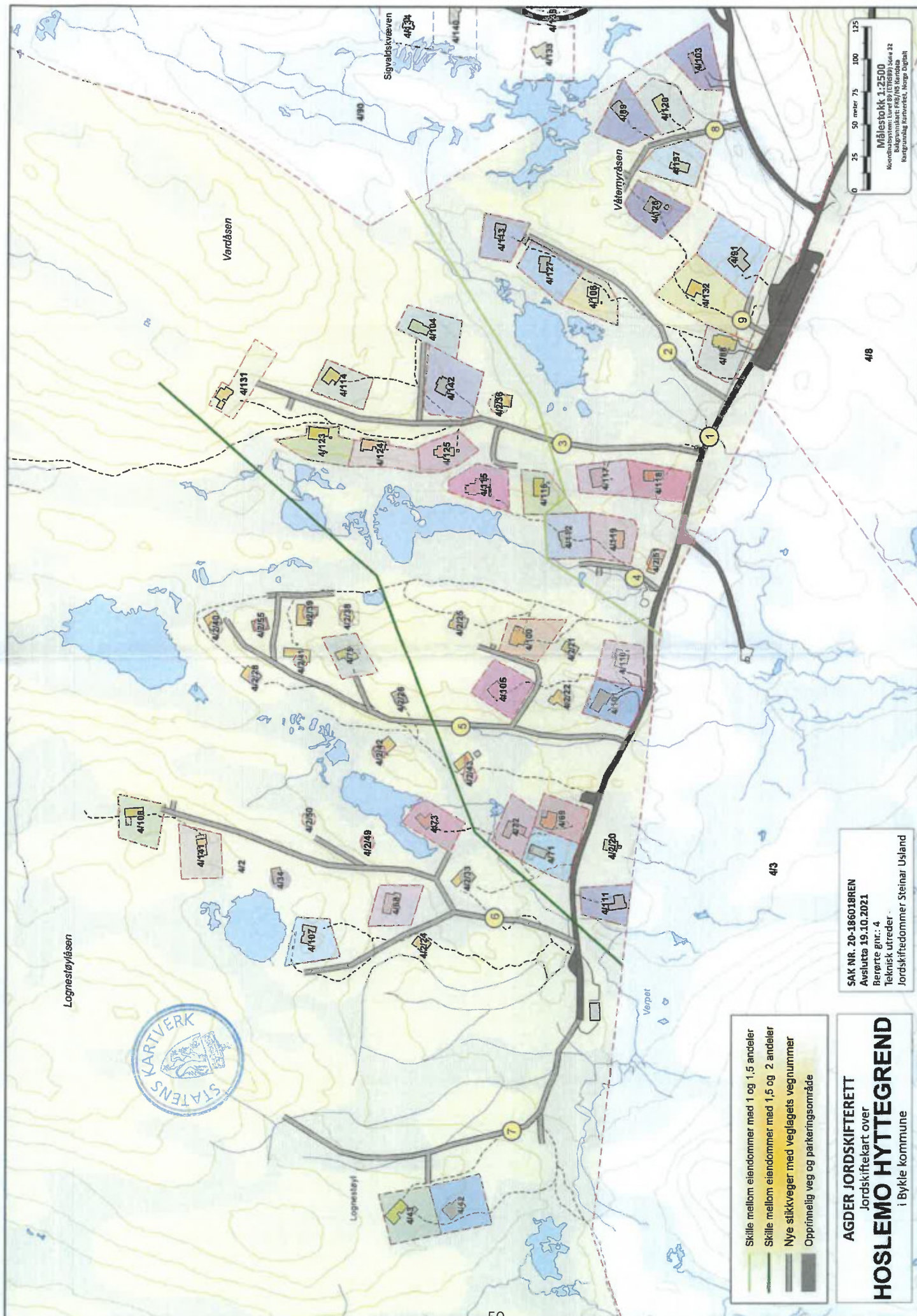
Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Bykle (4222)	4	2	
Bykle (4222)	4	2	20
Bykle (4222)	4	2	21
Bykle (4222)	4	2	22
Bykle (4222)	4	2	24
Bykle (4222)	4	2	25
Bykle (4222)	4	2	26
Bykle (4222)	4	2	28
Bykle (4222)	4	2	33
Bykle (4222)	4	2	36
Bykle (4222)	4	2	38
Bykle (4222)	4	2	39
Bykle (4222)	4	2	40
Bykle (4222)	4	2	41
Bykle (4222)	4	2	42
Bykle (4222)	4	2	43
Bykle (4222)	4	2	49
Bykle (4222)	4	2	50
Bykle (4222)	4	2	51
Bykle (4222)	4	2	55
Bykle (4222)	4	34	
Bykle (4222)	4	42	
Bykle (4222)	4	43	
Bykle (4222)	4	68	
Bykle (4222)	4	69	
Bykle (4222)	4	71	
Bykle (4222)	4	72	
Bykle (4222)	4	73	
Bykle (4222)	4	75	
Bykle (4222)	4	88	
Bykle (4222)	4	89	
Bykle (4222)	4	91	
Bykle (4222)	4	100	
Bykle (4222)	4	101	



Bykle (4222)	4	103	
Bykle (4222)	4	104	
Bykle (4222)	4	105	
Bykle (4222)	4	106	
Bykle (4222)	4	107	
Bykle (4222)	4	108	
Bykle (4222)	4	110	
Bykle (4222)	4	111	
Bykle (4222)	4	112	
Bykle (4222)	4	113	
Bykle (4222)	4	114	
Bykle (4222)	4	115	
Bykle (4222)	4	116	
Bykle (4222)	4	117	
Bykle (4222)	4	118	
Bykle (4222)	4	119	
Bykle (4222)	4	120	
Bykle (4222)	4	123	
Bykle (4222)	4	124	
Bykle (4222)	4	125	
Bykle (4222)	4	126	
Bykle (4222)	4	127	
Bykle (4222)	4	131	
Bykle (4222)	4	132	
Bykle (4222)	4	137	
Bykle (4222)	4	141	
Bykle (4222)	4	142	







AGDER JORDSKIFTERETT

Dok 605

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse

20-186018REN-JAGD/JARD

Dato

15.12.2021

Tinglysing - 20-186018REN-JAGD/JARD Hoslemo hyttegrennd

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Bykle (4222)	4	2	
Bykle (4222)	4	2	20
Bykle (4222)	4	2	21
Bykle (4222)	4	2	22
Bykle (4222)	4	2	24
Bykle (4222)	4	2	25
Bykle (4222)	4	2	26
Bykle (4222)	4	2	28
Bykle (4222)	4	2	33
Bykle (4222)	4	2	36
Bykle (4222)	4	2	38
Bykle (4222)	4	2	39
Bykle (4222)	4	2	40
Bykle (4222)	4	2	41
Bykle (4222)	4	2	42
Bykle (4222)	4	2	43
Bykle (4222)	4	2	49
Bykle (4222)	4	2	50
Bykle (4222)	4	2	51
Bykle (4222)	4	2	55
Bykle (4222)	4	34	
Bykle (4222)	4	42	
Bykle (4222)	4	43	
Bykle (4222)	4	68	
Bykle (4222)	4	69	
Bykle (4222)	4	71	



Postadresse

Postboks 90, 4401 Flekkefjord
Postboks 508 Lund, 4605 Kristiansand
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Besøksadresse

Brogaten 31, Flekkefjord
Tordenskjoldsgate 65, Kristiansand
Ragnvald Blakstads vei 1, Arendal

E-post

agder.jordskifterett@domstol.no

Internet

<http://www.domstol.no/jagd>

Telefon

38326170

Organisasjonsnr.

926727044

Bykle (4222)	4	72	
Bykle (4222)	4	73	
Bykle (4222)	4	75	
Bykle (4222)	4	88	
Bykle (4222)	4	89	
Bykle (4222)	4	91	
Bykle (4222)	4	100	
Bykle (4222)	4	101	
Bykle (4222)	4	103	
Bykle (4222)	4	104	
Bykle (4222)	4	105	
Bykle (4222)	4	106	
Bykle (4222)	4	107	
Bykle (4222)	4	108	
Bykle (4222)	4	110	
Bykle (4222)	4	111	
Bykle (4222)	4	112	
Bykle (4222)	4	113	
Bykle (4222)	4	114	
Bykle (4222)	4	115	
Bykle (4222)	4	116	
Bykle (4222)	4	117	
Bykle (4222)	4	118	
Bykle (4222)	4	119	
Bykle (4222)	4	120	
Bykle (4222)	4	123	
Bykle (4222)	4	124	
Bykle (4222)	4	125	
Bykle (4222)	4	126	
Bykle (4222)	4	127	
Bykle (4222)	4	131	
Bykle (4222)	4	132	
Bykle (4222)	4	137	
Bykle (4222)	4	141	
Bykle (4222)	4	142	



Saken gjelder rettsendrende sak.

Når saken tinglyses, ber vi om at det påføres at saken gjelder oppretting av veglag med vedtekter.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 974733161
Agder jordskifterett
Postboks 508 Lund, 4605 Kristiansand

Med hilsen
Agder jordskifterett

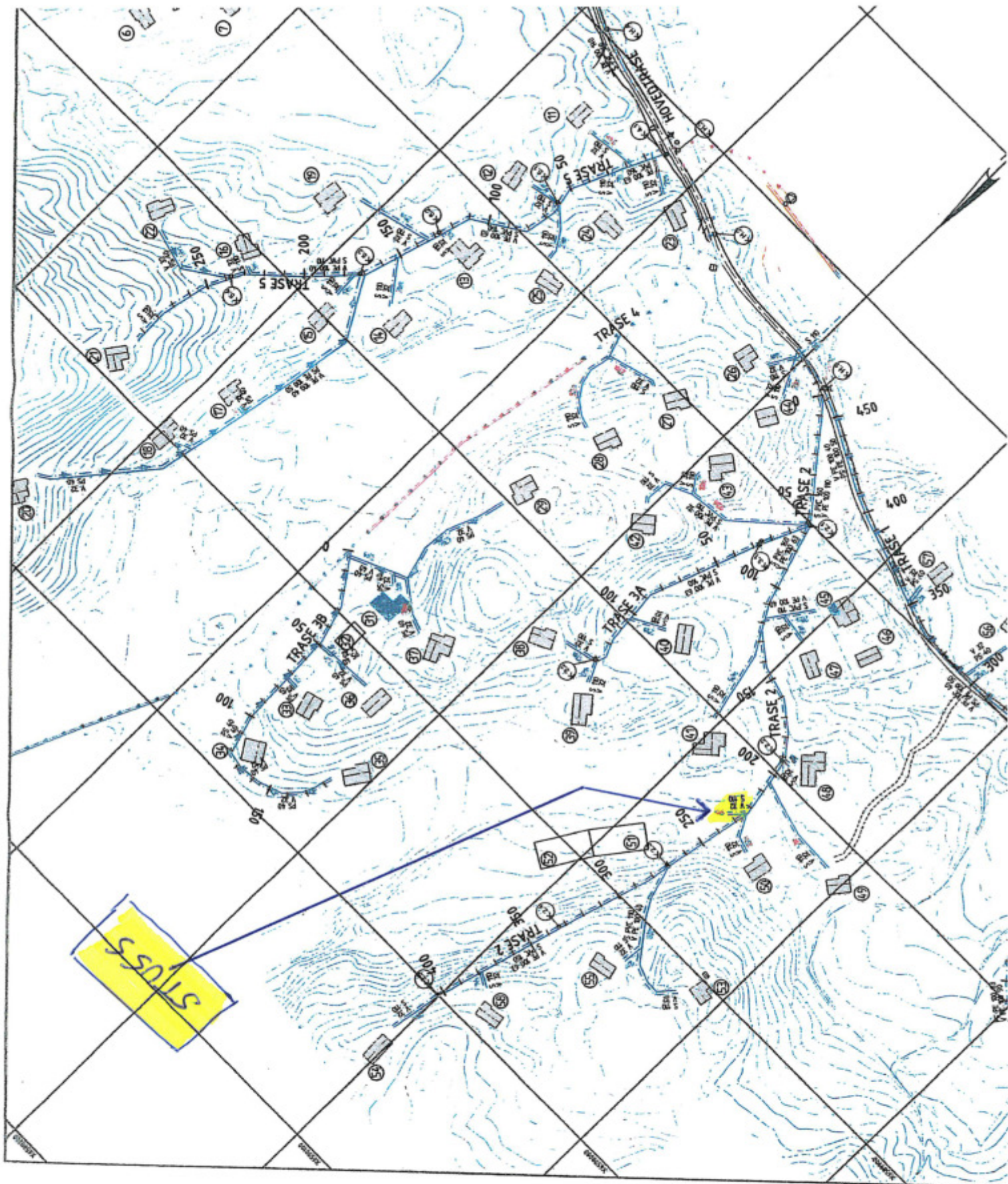
Hilde Erdvig

Hilde Erdvig
førstekonsulent

Vedlegg

- tinglysingsutdrag med gjenpart





VEDTEKTER FOR SAMEIE HOSLEMO VA PR 16.03.2011 – ENDRET 29.03.2018

1. Formål / Eiendom

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i vann og avløpsanlegget som ligger i Hoslemo Hyttefelt (gammelt område), gnr 4 bnr2 i Bykle kommune, heretter kalt VA-anlegget. Stikkledninger fra hovedledningen, inkludert de lokale pumpestasjonene til hver hytte, og frem til den enkelte fritidseiendom tilhører den enkelte eier av denne og er således ikke en del av sameiegjenstanden. Den enkelte sameier skal innrette egen stikkledning i tråd med krav fra styret, grunneier, beskrivelse i anbudsdokument samt Bykle Kommune.

Den enkelte sameiers ideelle andel i sameiegjenstanden uttrykkes i en brøk, kalt sameiebrøken. Brøkens nevner skal samsvare med det til enhver tid antallet fritidseiendommer som har tiltrådt denne sameieavtalen.

Vann- og avløpsanlegget som er omhandlet i første ledd er ved inngåelsen av denne sameieavtalen ikke anlagt. Sameierne er således enige om at konstituert styre (jf. pkt 8) i sameiet er gitt fullmakt til å skrive kontrakt med entreprenør om anlegging av VA-anlegget ut fra beste totalentreprise samt for stikkledninger frem til minimum veggene til den enkelte fritidseiendom eller til 6 m fra hyttevegg for de som har valgt dette. Kostnaden for den enkelte sameier for anlegging av VA-anlegget vil være avhengig av antallet sameiere. Utbygging kan bare starte dersom antall sameiere utgjør minst 75 %. Den enkelte sameier binder seg som sameier ved sin underskrift av fullmakt til stiftelsesmøte (ref tidligere underskrift med bindende påmelding til prosjektet datert august og september 2010) til å dekke sin andel av kostnadene forbundet med å anlegge VA-anlegget med stikkledninger. Separat avtale gjort med Grunneier Gjermund Hoslemo i forbindelse med anlegget, skal følges og innlemmes som del av det totale VA opplegg.

Kostnadene fordeles likt mellom antall sameiere (solidaritetsprinsipp), bortsett fra for tomt 60 og 61 som vil få en særskilt behandling (distanse). Sameierne er innforstått med at det i tillegg til kostnader til entreprenør og prosjektkostnader, kommer tilknytningsavgift til Bykle kommune. Tilknytningsavgiften er et forhold mellom den enkelte sameier og kommunen og er sameiet uvedkommende. Likeså de kommunale avgifter.

Styret beslutter innkalling av beløp fra den enkelte sameier i tråd med fremdriften i utbyggingen. Beløp forfaller til betaling innen 14 dager etter innkalling fra styret og innbetales til sameiets bankkonto (opprettet av styret).

Plan for innkalling av beløp er som følger:

Del 1: 50.000,- rundt 25. mars 2011 (**avhengig av godkjenning av sameie og opprettelse av egen konto for sameie**) – særskilt avtale for hytte nr 60 og 61.

Del 2: 25.000,- innen 01.06.2011

Del 3: resterende beløp rundt 01.09.2011

Ved for sen innbetaling vil renter påløpe fra første dag. Betalingsfristene vil bli kunngjort i infobrevene fra prosjektgruppa for VA.

Eiere av fritidseiendommer på eiendommen nevnt i første ledd som ønsker å tiltre sameieavtalen på et senere tidspunkt kan, etter søknad til styret, få adgang til dette.

Vedkommende eier av fritidseiendommen skal da betale til sameiet et beløp tilsvarende anleggskostnadene (i.h.t fordelingen) med tillegg av kr 45.000,- pluss justert beløp i.h.t. konsumprisindeksen, regnet fra kontraktsinngåelse og frem til tidspunktet for tilknytning. (særskilt avtale for hytte nr 60 og 61). Eier, som nevnt i første punktum, må for egen regning og risiko bekoste stikkledning fra hovedledning eller oppgitt punkt, til egen fritidsbolig samt forholde seg til evt. begrensninger.

Når anlegget er satt i drift skal styret arbeide for at anlegget overtas av Bykle kommune slik at en oppnår å få til kommunal drift.

2. Bruk av VA anlegget

Hver sameier skal ha rett til bruk av VA anlegget når innbetaling av oppsatte beløp er foretatt.

fortsetter

3. Vedlikehold mv

Alle som er tilknyttet VA anlegget blir belastet med et avtalt årlig beløp, fastsatt av Årsmøte.

4. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier kan overdra og pantsette sin ideelle sameieandel.

5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med sameiegjenstanden som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Årlig forfall for dette er satt til 15. november.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på VA anlegget, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Dersom det er nødvendig med et midlertidig lån for å fullføre prosjektet, vil nedbetaling av dette felleslånet belaste felleskostnadene.

Inntekter av VA anlegget (fra fremtidig tilkoplinger til anlegget) skal fordeles som følger:

benyttes til å betale ned lån, hvis slike må opptas

10 % skal beholdes av Sameiet til fremtidig vedlikehold og

Resterende innbetaling benyttes til tilbakebetaling til de opprinnelige sameierne (innskytere ved etableringen)

6. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier.

7. Sameiermøtet (Årsmøtet)**7.1 Sameiermøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet - Årsmøte.

Årsmøte skal avholdes i den grad det er nødvendig, når det er saker som er av vesentlig betydning for Sameie eller Sameiegjenstanden eller at minimum en sameier krever det.

Årlig innkalling av kontingent/beløp til vedlikeholdskonto opprettholdes i henhold til vedtektene, vedtatt kr 200,- årlig. Årsmelding/regnskap/budsjett skal sendes til sameierne per epost i god tid før Påsken. Andre saker som omfatter Sameie eller Sameiegjenstanden sendes ut ved behov.

Styret som velges på Årsmøte 29.03.2018 sitter inntil videre i den form og med den sammensetning som valgt inntil en eller flere ønsker og tre ut av Styret eller at andre forhold skulle tilsi endring av Styrets sammensetning.

Denne ordning vedtas i første omgang for 5 år fra 29.03.2018, og skal da tas opp til ny vurdering på Årsmøte 06.04.2023 eller før hvis saker krever dette.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

Endring av sameiegjenstanden som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

Andre rettslige disposisjoner over sameiegjenstanden som går ut over vanlig forvaltning.

Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av sameiegjenstanden, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan, når som helst, tilbakekalles.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april i umiddelbar tilknytning til Årsmøte i Hoslemo Vel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato

forsetter

for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 30 stk. av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på tjueen (21) dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig via epost eller brev.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle, og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

b) velge styremedlemmer.

Revidert regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse/epostadresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

7.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier. Denne utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Referat sendes medlemmene enten per epost eller brev.

8. Styret

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Sameiermøtet skal også velge 1 varamedlem til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Det skal tilstrebes at styrearbeid går på rotasjon blant sameierne.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til og tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

8.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. To styremedlemmer kan kreve at styret sammenkalles. Varamedlem innkalles til styremøter.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

fortsetter

8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av samelegjenstanden og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

10. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Styreleder, evt kasserer, skal alene kunne disponere sameiets bankkonto til løpende utbetalinger.

11. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Regnskap følger kalenderåret.

13. Revisjon

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revidert regnskap. Revisjonen gjennomføres av person utpekt blant sameiets medlemmer.

14. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i den enkelte sameiers ideelle andel av samelegjenstanden for krav mot sameieren som følger av sameleforholdet..

15. Forkjøpsrett

Det gjelder ingen forkjøpsrett når andeler skifter eier.

16. Mislighold - Utløsning

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan retten ved dom gi medeierne rett til å utløse andelen hans, som fastsatt i sameieloven § 13.

17. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

18. Avtale med grunneier.

Styret har inngått nødvendige avtaler med grunneier.

Kristiansand 16.03.2011/ 29.03.2018



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	2	Festenr.	49	Seksjonsnr.	
Adresse	Hoslemo hyttegrend 106, 4754 BYKLE								

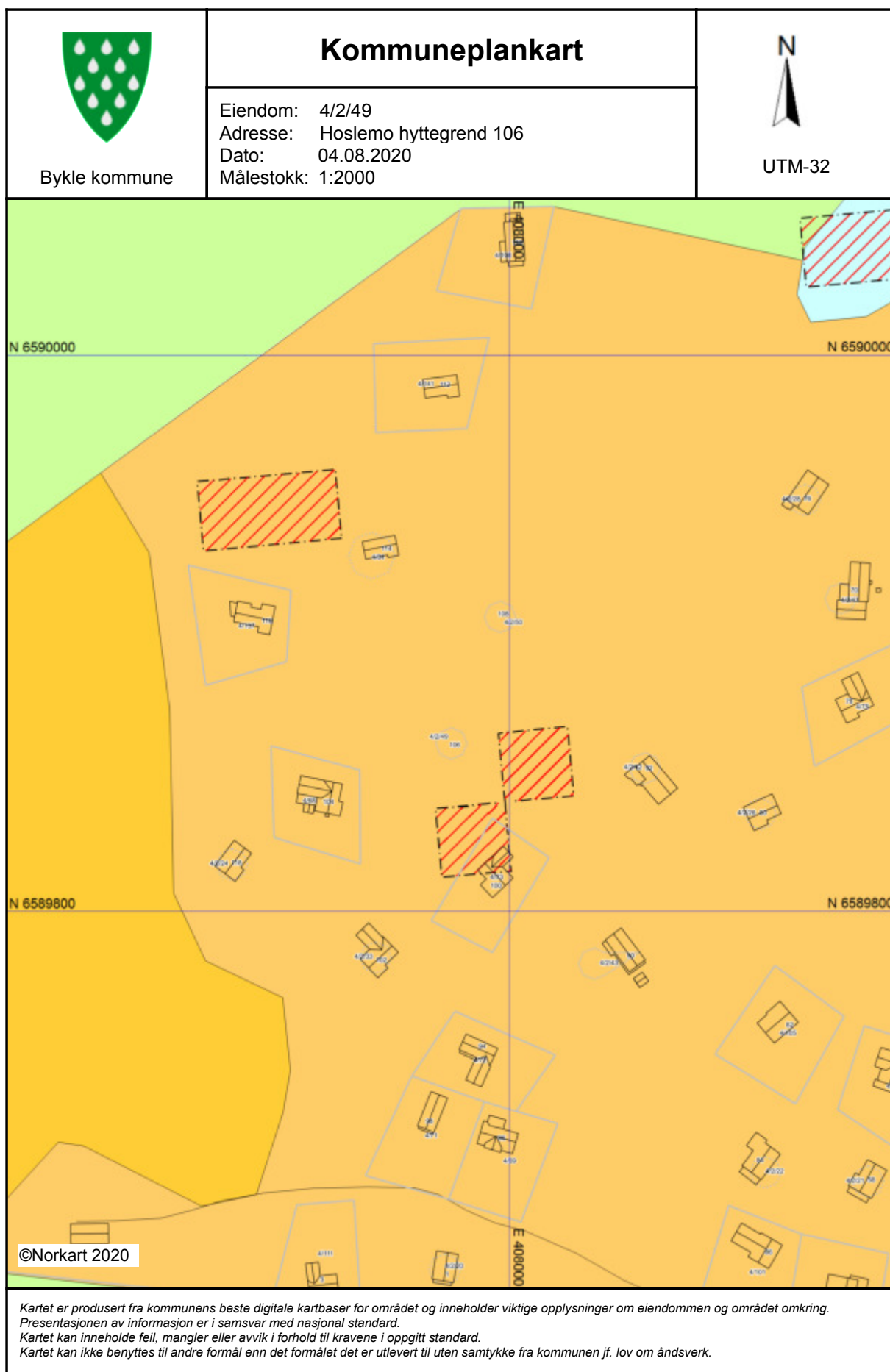
Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil,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

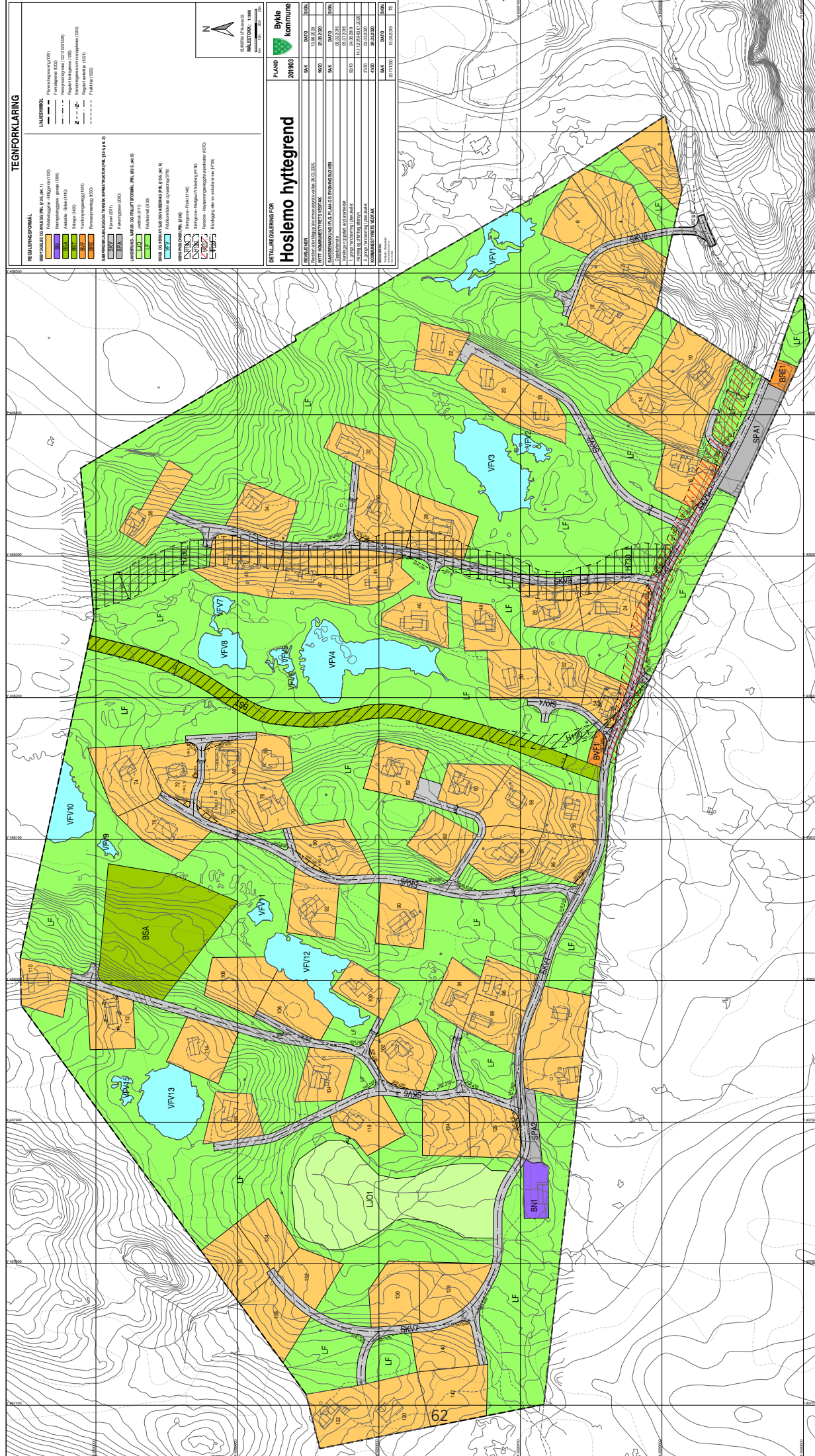
Kommuneplaner

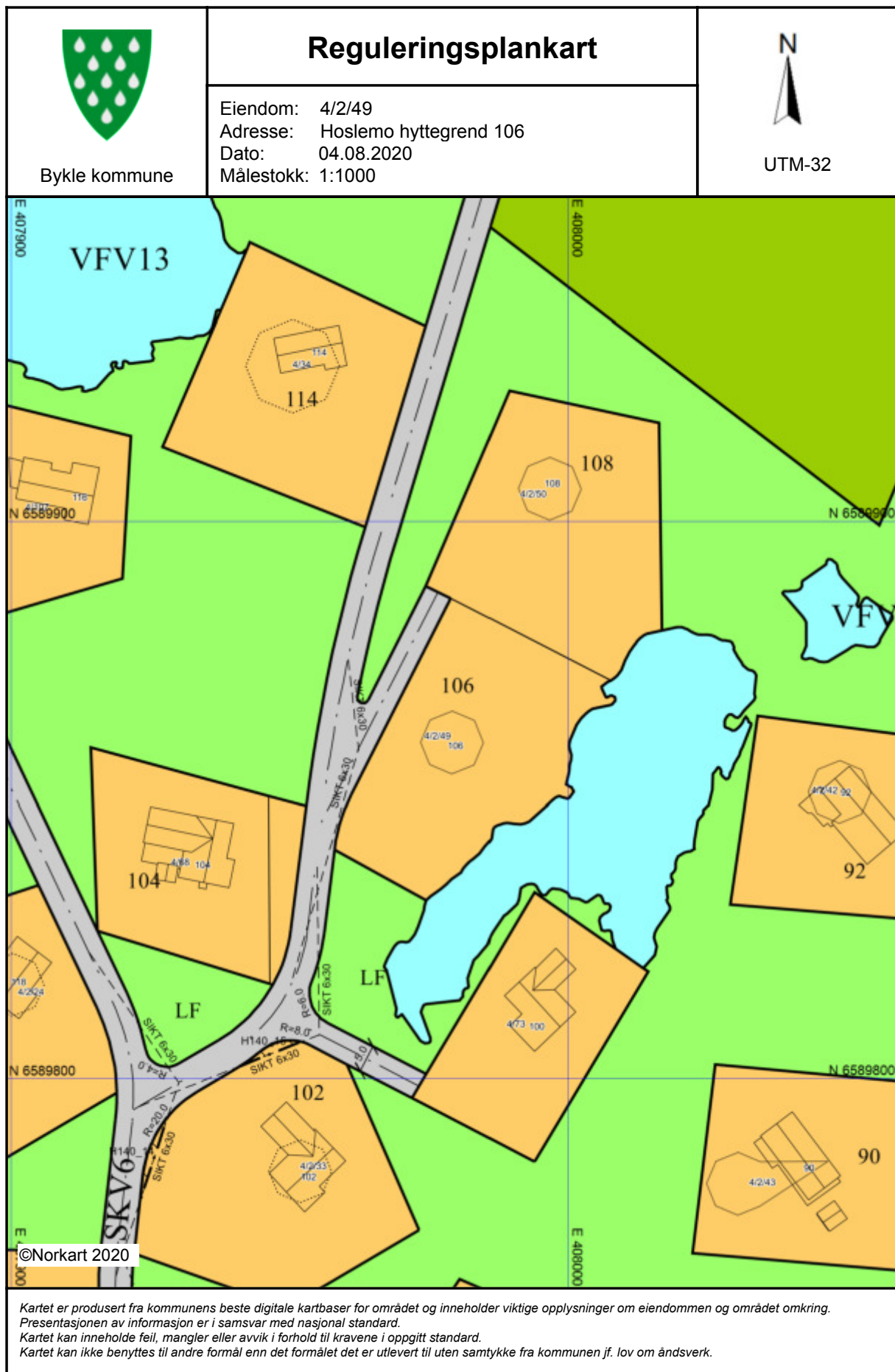
Id	201701
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2019
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4222/201701/Dokumenter/Kommuneplanens_arealdel_bestemmelsar_28._02_19.pdf
Delarealer	Delareal 90 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

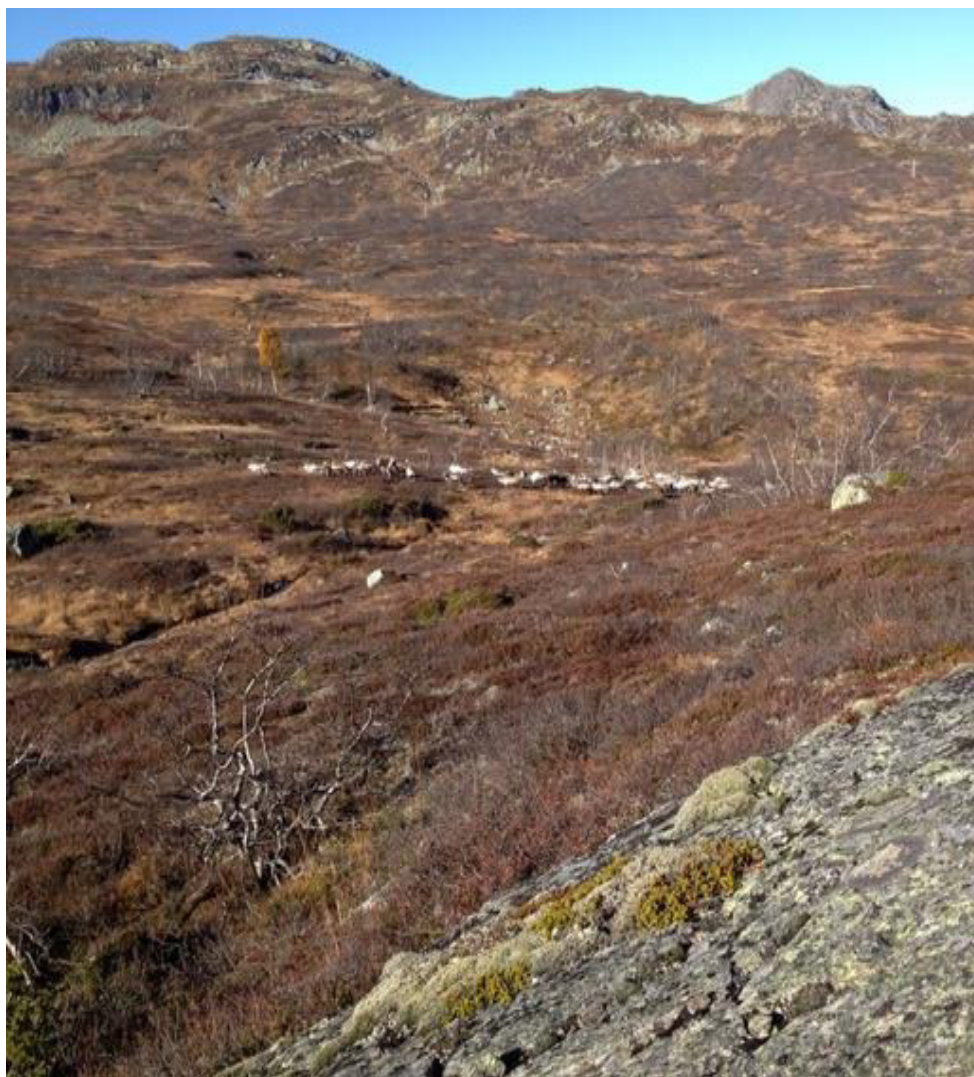
Id	201903
Navn	Detaljregulering for Hoslemo hyttegrend
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.03.2020
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4222/201903/Dokumenter/Føresegner.pdf
Delarealer	Delareal 90 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn BFR







Hoslemo Hyttegrend Bykle kommune



Møvik byggetjenester AS

09.05.2019

Innhold

1 Sammendrag	3
2 Bakgrunn	4
2.1 Hensikten med planen.....	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	4
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning?	5
3 Planprosessen.....	5
3.1 Medvirkningsprosess	5
4 Planstatus og rammebetingelser	6
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
5.1 Beliggenhet.....	8
5.3 Stedets karakter	9
5.4 Landskap	9
Arter av nasjonal forvaltningsinteresser:	11
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	12
5.6 Naturverdier	12
5.7 Solforhold	12
5.8 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder /tilgang turområder.....	13
5.9 Landbruk.....	13
5.10 Trafikkforhold	13
5.11 Barns interesser.....	14
5.12 Teknisk infrastruktur	14
5.13 Grunnforhold	14
5.14 Støyforhold	14
5.15 Luftforurensing	14
5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	14
5.17 Næring	14
5.18 Analyser/ utredninger	14
6 Beskrivelse av planforslaget	15
6.1 Planlagt arealbruk.....	15
6.1.1 Reguleringsformål	17

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	20
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	20
6.4 Bebyggelsens høyde og grad av utnytting	20
6.6 Parkering	21
6.7 Tilknytning til infrastruktur	21
6.8 Trafikkløsning	21
6.9 Utforming av veger	22
6.10 Offentlige anlegg	22
6.11 Miljøoppfølging	22
6.12 Universell utforming	22
6.13 Uteoppholdsareal	22
6.14 Turveger / atkomst og tilgjengelighet	23
6.15 Landbruksfaglige vurderinger	23
6.16 Kulturminner	23
6.17 Sosial infrastruktur	23
6.18 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	24
6.19 Plan for avfallshenting	24
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	24
6.20 Rekkefølgebestemmelser	24
7 Konsekvensutredning	24
7.1 Ikke Konsekvensutredningspliktig	24
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	24
8.1 Virkninger og konsekvenser	24
8.2 Estetikk	24
8.3 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	25
8.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	25
8.5 Trafikk og vegforhold	25
8.6 Barns interesser	26
8.7 ROS	26
8.8 Jordressurser/landbruk	26
8.9 Teknisk infrastruktur	26
8.10 Økonomiske konsekvenser for kommunen	26
8.11 Konsekvenser for næringsinteresser	26

8.12 Interessesmotsetninger	27
8.13 Avveining av virkninger	27
9 Innkomne innspill	27
9.1 Merknader	27
10 Avsluttende kommentar.....	29
Kilder:	29

1 Sammendrag

Området Hoslemo Hyttegrend er et hytteområde som har vært utbygd gjennom flere tiår, stort sett før tusenårsskiftet.

Som følge av at eiendommene er innenfor området i Kommunedelplan for Midtregionen i Bykle kommune er det framført infrastruktur til området dvs vann og avløp. Dette gir andre fordeler for etablerte hytter og bedre muligheter for nye hytter.

Planens mål og innhold er å legge inn reelle formål samt tilrettelegge for veg og den allerede etablerte infrastruktur.

Overordna plan gir muligheter for slik tilrettelegging.

Området ligger høyt og fritt, øverst i Hoslemo, og har flott tilgang til turområdene i Setesdal Vesthei.



Planen inneholder noen nye elementer som lekeområde for barn, skiløyper, veg, oppføring av nye hytter og også kunne ivareta den eksisterende bebyggelse og bruk.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikt med planleggingen er å regulere allerede oppførte tiltak og legge veg fram til tomtene. Det er ønskelig med en mindre fortetting i vestre del av området. Det skal reguleres inn infrastruktur til eksisterende fritidsboliger og legge til rette for utbedring og mulighet for noe utvidelse av fritidsbebyggelsen. Planområdet er i hovedsak regulert til fritidsboliger i reguleringsplan for Midtregionen (2007). I kommuneplanen er planområdet avsatt til formål for fritidsboliger med fortetting i BFR7 (gjeldende plan pr. mai 2019).

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er grunneier Tor Hoslemo (ved oppstart av planarbeidet var Gudmund Hoslemo grunneier), eier av gnr. 4 bnr. 2 i Bykle kommune og Hoslemo Hyttegrennd Velforening, ved Tor Solvang.

Plandokumenter utarbeidet av Møvik Byggetjenester AS i samråd med Hoslemo Hyttegrend Velforening.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger disposisjonsplan for området som vil bli erstattet av denne planen når den vedtas.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er krav til utbyggingsavtale med Bykle kommune.

2.5 Krav om konsekvensutredning.

Planen faller ikke inn under kravet til konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess

Oppstartsmøte ble avholdt med Bykle kommune den 8. februar 2016, tilstede var Tor Solvang, Gjermund Hoslemo, Tor Hoslemo, og fra kommunen stilte Jens Gunnar Haugen, Hanne Heieraas Evju og Sigbjørn Fossdal.

Planen ble varslet oppstartet den 5. juli 2016 av Møvik byggetjenester AS. Det ble varslet i avisen Setesdølen og på kommunens hjemmeside.

I etterkant ble planen utsatt i påvente av at kommuneplanens arealdel skulle revideres. Kommuneplanen er nå revidert og er gjort gjeldende for slik planen nå framstår.

Følgende offentlige og private instanser ble varslet:

Namn	Adresse	Postnr	Poststad
Aust-Agder Fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal
Direktoratet for mineralforvaltning	Postboks 3021	7441	Trondheim
Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	Oslo
Statens Vegvesen	Postboks 723	4808	Arendal
Setesdal Brannvesen IKS	Verksvegen	4735	Evje

	38		
Setesdal Miljø og Gjenvinning IKS	Syrtveit	4735	Evje
Verneområdestyre for Setesdal Vesthei- Ryfylkeheiane	Postboks 24	4748	Rysstad
Setesdal Regionråd			
Grunneiere og festere i og inntil området i følge liste			

4 Planstatus og rammebetingelser

Det foreligger en rekke føringer for områdene. Av overordnede retningslinjer som kommer til anvendelse er Rikspolitiske retningslinjer, jfr. PBL 2008 § 6-2:

- for samordnet areal og transportplanlegging
- for styrking av barn og unges interesser
- for vernede vassdrag

Statlige planretningslinjer, jfr. PBL 2008 § 6-2

- for klima- og energiplanlegging i kommunene

Overordnede planer

- Fylkeskommunale planer som gjelder i regionen.
- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan for Midtregionen

I kommunedelplan for Midtregionen ble det utført kartlegginger og planforutsetninger som vi støtter oss til.

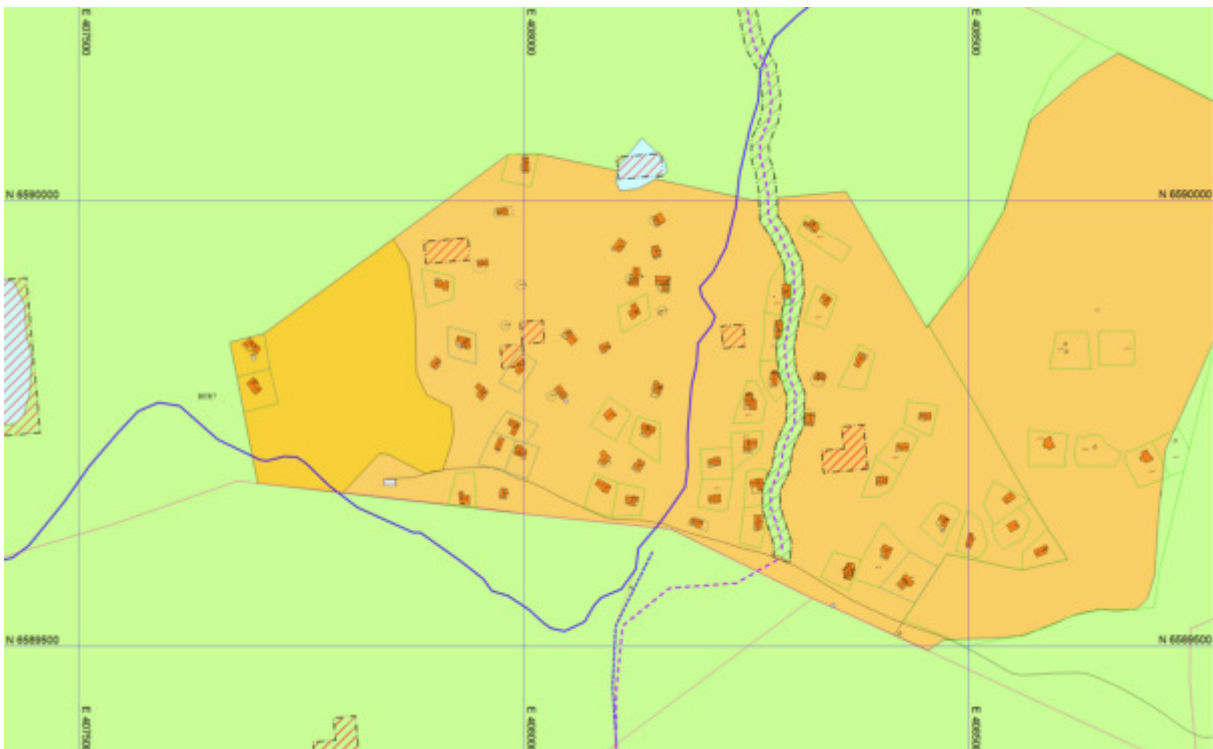
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Området ligger øverst i Hoslemo rundt ca 800 m høyde. Området er stort sett etablert med bebygde festetomter.



Planområdet, utsnitt fra kommuneplanens arealdel:



Planområdets størrelse er 297719,3 m².

Kommuneplanens arealdel angir planområdet til fritidsbebyggelse. Det er et område for landbruk vest i planområdet. Planen er nylig vedtatt og har vært gjenstand for konsekvensutredning.

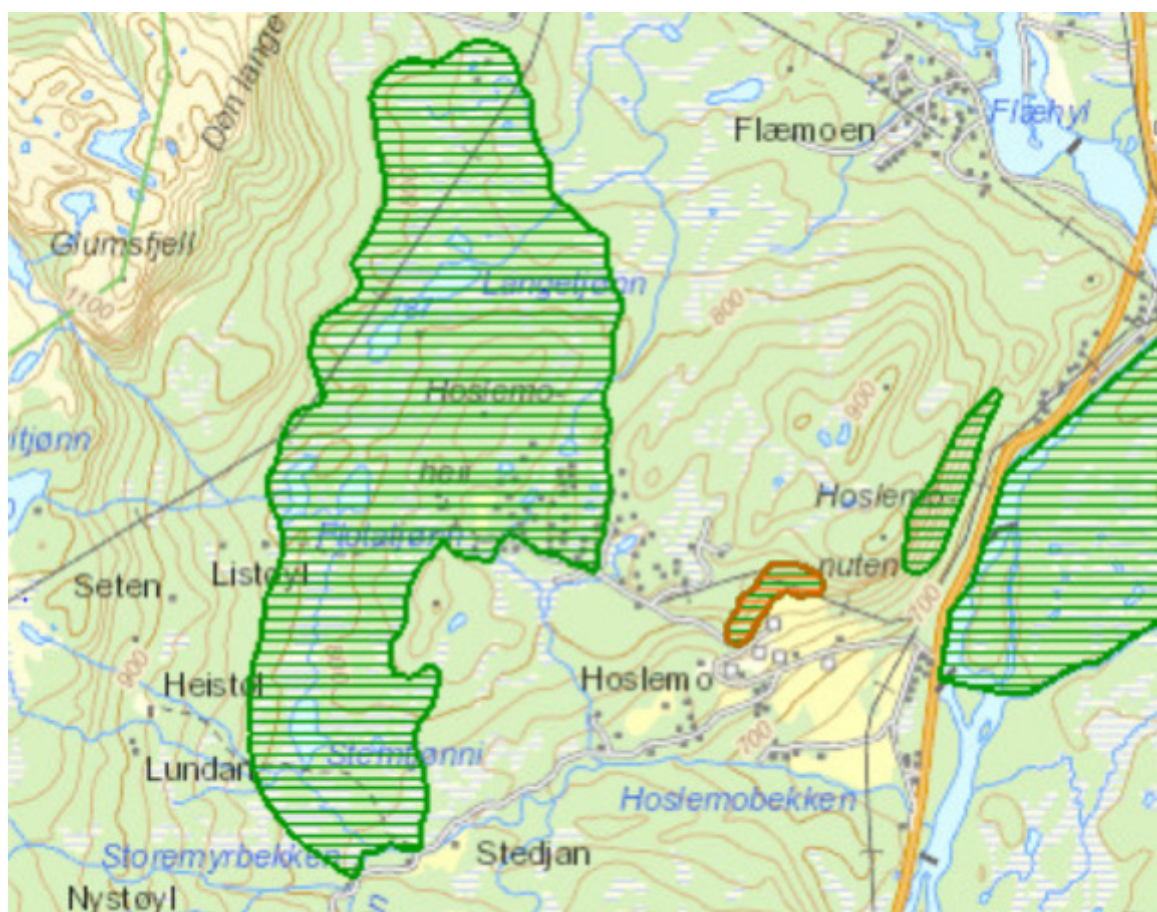
5.3 Stedets karakter

Området er stort sett utbygd på 1970 og -80 tallet med frittliggende hytter. Det er god avstand mellom byggene. Området er småkupert.

Det søkes om en mindre fortetting i vestlig del.

5.4 Landskap

Topografi og landskap er typisk for denne delen av Bykle. Terrenget er delvis skogvokst og delvis myrete skogsbunn.



Figur 1 Naturtype: Ikke forsuret restområde

NaturtypeId:BN00018699

Områdenavn: Dalføre vest for Hoslemo Naturtype: Ikke forsuret restområde

Verdi: Viktig

Registreringsdato: 15.10.2003

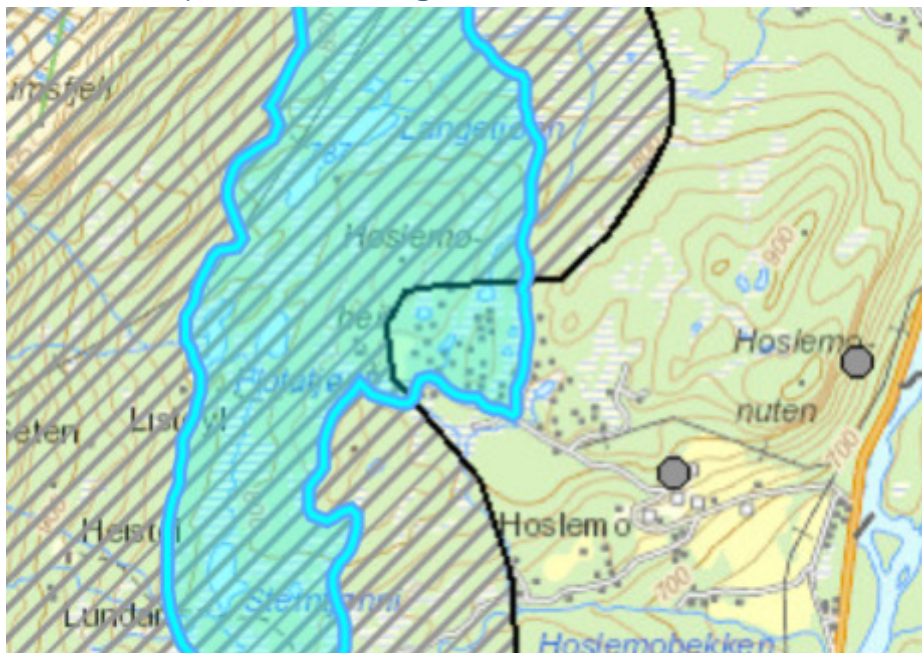
Utvalgt naturtype: N/A, Hevdstatus: N/A, Utforming: N/A, Nøyaktighetsklasse: N/A

Forvaltningsplan: N/A, Forvaltningsavtale: Nei, Forvaltningsavtale: Inngått

Nøyaktighet: 200 Datafangstdato: 15.10.2003, Areal (m2): 2131644

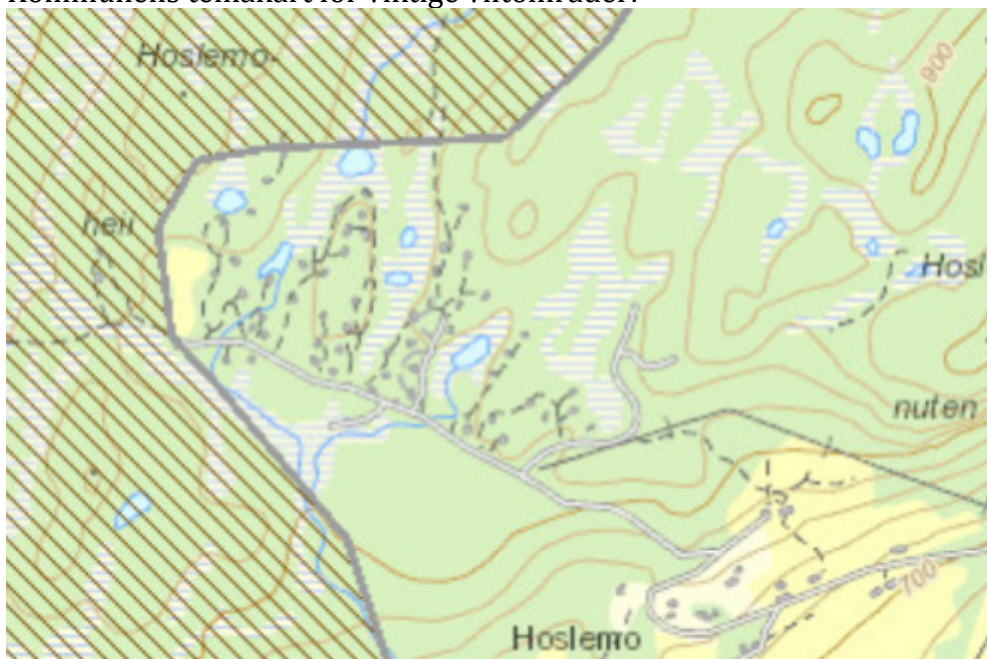


Arter av nasjonal forvaltningsinteresse:



Figur 2 Arter av nasjonal forvaltningsinteresser sort skravur (Rein)

Kommunens temakart for viktige viltområder:



Figur:3 Utsnitt fra Naturbase - villrein

Naturbase – villrein:

Det er i dag etablert hytter (120, 122) innenfor området, i utkant av hensynssonen for villrein.

Utenfor planforslaget ligger følgende:

- Hoslemo som er et referanseområde med hensyn til grendelandskap
- Berdalsbru (inneholder nasjonal veghistorie)
- Steinsland (viktig teknisk kulturminne)

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Fornminne: Gjennom området ligger den gamle vegstrengen Ålmannavegen. Den er delvis synlig og delvis i bruk til kjøreveg. Ålmannavegen er en gammel rideveg og er den eldste ferdselsvegen gjennom Bykle. Vegen er gitt egen hensynssone i plankartet.

Fornminne: KulturminneID: 237654-0 Her har det lege eit varp, men det er blitt øydelagt av hyttefeltvegen. Kartfestinga er unøyaktig. I området er registrert et fornminne: Varp (237654-0). Enkeltminnekategori: Arkeologisk minne, varp.

Opprinnelig funksjon: Hendelse, tro, tradisjon, Datering: Uviss tid, Vernestatus: Fjernet (aut. fredet). Lovgrunnlag: Kulturminneloven av 1978. Vernedato: 2018-02-28, dvs 2 år etter planoppstart.

5.6 Naturverdier

Området har flott natur. Småkupert terreng med gode solforhold og variert landskap, myr, småvann, fjell og noe landbruk.

5.7 Solforhold

Området ligger høyt og fritt og er meget solrikt.



5.8 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder /tilgang turområder.

Bykle kommune har for innbyggere og turister investert i sikring av areal og bygging av gangvegnett med fasiliteter for natur, trim og rekreasjonsmuligheter.

Også i Hoslemo-området er det satset på å utvide løypenettet i Midtregionen som Hoslemo er en del av. Løypene finnes på kart og er kalt Hoslemoløypa og Løynings-/Åsaneløypa.

5.9 Landbruk

Området har i dag et felt i vest som benyttes til beiting. Området er gitt eget formål i planen.

5.10 Trafikkforhold

Området ligger ca 2 km fra riksveg 9. Avkjørsel er etablert.

Kjøreatkomst

Vegen til Hoslemo er opparbeidd og ligger i dag opp til sørenden av området som reguleres. Vegen er en blindvei, med trafikk til etablerte tomter og eiendommer.

Ved riksvegen (ca 2 km fra området) er det kollektivtilbud buss.

5.11 Barns interesser

I området er det gode muligheter for barns lek og naturopplevelser.

5.12 Teknisk infrastruktur

Området er i nyere tid tilrettelagt med infrastruktur vann og avløp.

Energiforsyning er biobrensel og elektrisitet. Like syd for området er det i dag trafostasjon som betjener området.

5.13 Grunnforhold

Det er ikke rasfare i planområdet. Noe myr og fjellbunn. Det vises til vedlagte rosanalyse.

5.14 Støyforhold

Ingen kjente

5.15 Luftforurensing

Ingen kjente

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Stedet er ikke utsatt for flom eller ras. Området er normalt geoteknisk stabilt. Det vises til risikoanalyse i eget vedlegg. Området er ikke utsatt for støy eller luftforurensing. For øvrige ROS tema vises til ROS analyse i eget vedlegg, vedr. rasfare, flomfare, vind, støy, luftforurensing og forurensing i grunne, beredskap og ulykkesrisiko, samt andre relevante ROS-tema.

5.17 Næring

I området er det ingen kjente næringsinteresser utenom landbruksinteressene til grunneier. For øvrig vil opparbeidelse av veg mv. tilføre arbeid til anleggsnæring mv.

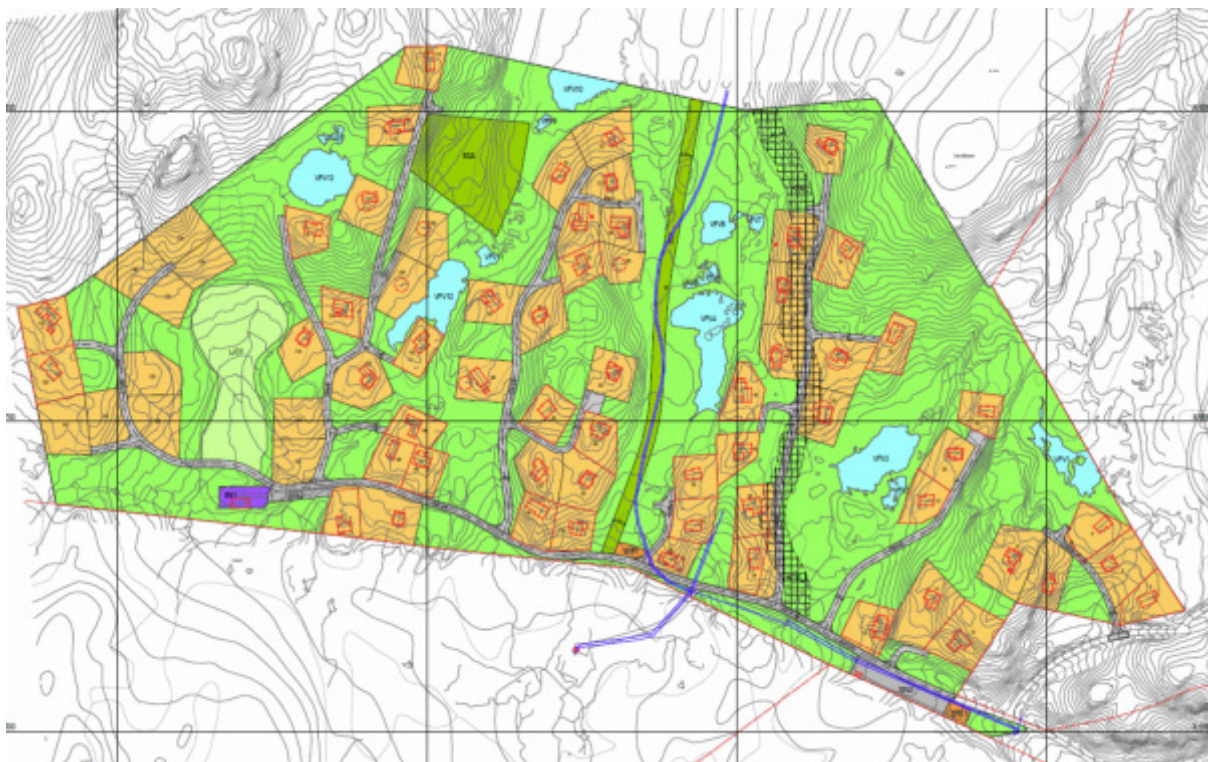
5.18 Analyser/ utredninger

Ikke krav.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Plankart:



Forslag til plan 2019

6.1.1 Reguleringsformål

Planen har følgende reguleringsformål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

BFR - Fritidsbebyggelse – frittliggende

BN - Næringsbebyggelse – garasje

BVA - Vann- og avløpsanlegg

BRE - Renovasjonsanlegg

BST - Skiløype

BLK - Akebakke -Skilek

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

SKV - Kjørevei

SPA - Parkeringsplass

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

LJO - Jordbruk

LF - Friluftsmål

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

VFV - Friluftsområde i sjø og vassdrag

5. HENSYNSSONER

Sone for høyspenningsanlegg

Båndlegging etter lov om kulturminner

Arealoversikt formål:

Felt	Kode	Beskrivelse	Areal	Sum
	1120	Fritidsbebyggelse	1432,5	
	1120	Fritidsbebyggelse	2962,2	
	1120	Fritidsbebyggelse	1191,8	
	1120	Fritidsbebyggelse	1134,4	
	1120	Fritidsbebyggelse	1263,6	
	1120	Fritidsbebyggelse	3195,3	
	1120	Fritidsbebyggelse	2916,1	
	1120	Fritidsbebyggelse	1439,9	
	1120	Fritidsbebyggelse	1372,7	
	1120	Fritidsbebyggelse	1303,4	
	1120	Fritidsbebyggelse	6523,7	
	1120	Fritidsbebyggelse	4294,8	
	1120	Fritidsbebyggelse	1072,2	
	1120	Fritidsbebyggelse	4538,1	
	1120	Fritidsbebyggelse	1333,1	
	1120	Fritidsbebyggelse	3121,3	
	1120	Fritidsbebyggelse	1310,6	
	1120	Fritidsbebyggelse	1146,1	
	1120	Fritidsbebyggelse	1024,8	
	1120	Fritidsbebyggelse	1202,8	
	1120	Fritidsbebyggelse	1192,7	
	1120	Fritidsbebyggelse	5555,0	
	1120	Fritidsbebyggelse	2300,8	
	1120	Fritidsbebyggelse	5622,8	

	1120	Fritidsbebyggelse	4275,2	
	1120	Fritidsbebyggelse	3603,8	
	1120	Fritidsbebyggelse	4506,6	
	1120	Fritidsbebyggelse	4434,8	
	1120	Fritidsbebyggelse	2691,1	
	1120	Fritidsbebyggelse	3095,5	
	1120	Fritidsbebyggelse	5126,2	
	1120	Fritidsbebyggelse	2976,7	
	1120	Fritidsbebyggelse	2996,8	
	1120	Fritidsbebyggelse	1636,8	
	1120	Fritidsbebyggelse	1017,3	94811,7
BN1	1300	Næringsbebyggelse	685,7	685,7
BSA	1410	Skianlegg	6124,9	6124,9
BST	1420	Skiløypetrasé	3802,1	3802,1
BVF1	1541	Vannforsyningsanlegg	225,2	
BVF2	1541	Vannforsyningsanlegg	7,3	232,4
BRE1	1550	Renovasjonsanlegg	264,0	264,0
SKV1	2011	Kjøreveg	3475,7	
SKV2	2011	Kjøreveg	1396,5	
SKV3	2011	Kjøreveg	2778,6	
SKV4	2011	Kjøreveg	431,0	
SKV5	2011	Kjøreveg	3277,1	
SKV6	2011	Kjøreveg	3506,6	
SKV7	2011	Kjøreveg	2170,3	
SKV8	2011	Kjøreveg	638,0	
	2011	Kjøreveg	60,4	
	2011	Kjøreveg	72,9	
	2011	Kjøreveg	204,2	18011,5
SPA1	2080	Parkering	1116,0	
SPA2	2080	Parkering	393,8	1509,8
LJO1	5111	Jordbruk	7312,0	7312,0
	5130	Friluftsmål	20870,8	
	5130	Friluftsmål	640,2	
	5130	Friluftsmål	36997,6	
	5130	Friluftsmål	621,4	
	5130	Friluftsmål	2377,6	
	5130	Friluftsmål	1376,0	
	5130	Friluftsmål	735,4	
	5130	Friluftsmål	8211,1	
	5130	Friluftsmål	3,1	
	5130	Friluftsmål	191,3	
	5130	Friluftsmål	2350,8	
	5130	Friluftsmål	213,4	
	5130	Friluftsmål	1266,3	
	5130	Friluftsmål	1188,3	

	5130	Friluftsmål	979,0	
	5130	Friluftsmål	68762,8	
	5130	Friluftsmål	3298,4	
	5130	Friluftsmål	2052,8	
	5130	Friluftsmål	377,4	152513,7
VFV1	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	1242,4	
VFV2	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	276,5	
VFV3	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	2078,2	
VFV4	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	2673,0	
VFV5	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	178,1	
VFV6	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	30,2	
VFV7	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	142,4	
VFV8	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	763,7	
VFV9	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	99,0	
VFV10	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	1103,1	
VFV11	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	190,6	
VFV12	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	1797,3	
VFV13	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	1736,0	
VFV15	6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	140,9	12451,5
Sum			297719,3	297719,3

Tomtene har slike arealer:

Tomt	Areal
1	1877,3
2	1344,5
3	1038,6
4	1846,2
6	1316,1
8	1594,4
10	1947,8
12	2009,4
14	2347,8
16	1259,5
18	1061,0
20	1239,8
22	1017,3
24	1738,7
26	1258,1

28	1505,0
30	1860,2
32	1172,9
34	1333,1
36	1072,2
40	1392,7
42	1599,2
44	1442,9
46	1192,7
48	1045,0
50	1204,3
52	1174,1
54	871,4
56	1143,2
58	1561,3
60	1201,7
62	1303,4
66	934,3
68	963,2
70	1184,1
72	1139,6
74	1663,0
76	1472,6
78	963,1
80	1578,2
82	1202,8
84	1394,9
86	1222,6
90	1439,9
92	1372,7
94	1020,3
96	1047,0
98	1128,0
100	1024,8
102	1636,8
104	1191,8
106	1445,4
108	1516,8
110	1146,1
112	1263,6
114	1432,5
116	1134,4
116	1310,5
120	1568,0
122	1553,2

124	1357,5
126	1333,6
128	1622,6
130	1472,9
132	1113,6
134	1172,3
136	1420,4
138	1419,9
140	1273,2
142	1703,5
Sum	94811,6

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Området består av bebyggelse og tekniske anlegg. Planforslaget omfatter 57 eksisterende utbygde hytter, 3 tomter som ikke er bebygd og 10 nye tomter. Totalt 70 hytteenheter.

Under innspillfasen ble det gjort innspill fra grunneier om å ta inn flere hytter. Disse er plassert innerst i området nær vegen som fører til de hyttene som ligger lengst vest i feltet.

De eksisterende hyttene vil med denne planen få nye reguleringsbestemmelser som er mer tilpasset øvrige bestemmelser i kommunens hytteområder og de som er gjeldende i nyere planer.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Siden overtallet av tomter allerede er bebygd vil en måtte ta hensyn til dette i bestemmelsene. Ved å tilrettelegge for utvidelser i størrelse er det derfor lagt til rette for at utvidelse også kan skje i høyden. Noen hytter har eldre tak som kan trenge oppdateringer. Det er ved ombygging og tilbygg arealnyttig å ikke bare øke i bredde og lengde men kunne utnytte areal på loft. Det sparer naturverdier på en god måte.

6.4 Bebyggelsens høyde og grad av utnytting

I Midtregionen er det lagt opp til mønehøyder på inntil 5,5 m, som også vil gjelde for dette feltet.

De fleste eksisterende bygg har pillarer som fundamentering. Det vil da være ulike høyder til terreng og ulike gesimshøyder ut fra hvordan høydene er i terrenget og på pillarer. Området har derfor lagt til rette for at høyder til ferdig møne skal måles fra ferdig innvendig golv, og tillagt at terrenget skal vises på byggemeldinger.

Planen legger opp til arealutnyttelse maks. 290 m² BRA pr. eiendom og gjelder alle bygg inklusiv parkering.

Alle bygg skal føres opp med totalhøyde fra innvendig golv 1. plan på maks. 5,5m. Det kan etableres et uthus på inntil 20 m². Arealet inngår i eiendommens maksimale areal. Høyde fra planert terreng til topp utvendig møne uthus skal ikke være høyere enn 3,5 m. og gesimshøyden ikke høyere enn 2,5 m. Uthus skal legges i nær tilknytning til hytte maks. avstand 8,0 m.



6.6 Parkering

Det kan opparbeides parkering på tomt i henhold til bestemmelser, i tillegg opprettholdes parkeringsforholdene som eksisterer ved tilførselsvegen i syd.

6.7 Tilknytning til infrastruktur

Området er allerede tilknyttet VA. For nye hytter og utvidelse av eksisterende hytter skal VA tilknyttes, og være avklart før bygging kan igangsettes.

6.8 Trafikkløsning

Vegene tilknyttes eksisterende vegnett. Planforslagets nye vegtraséer er tilpasset eksisterende ledningsnett og eiendomsgrenser, samt landskapselementer.

6.9 Utforming av veger

Det er regulert inn 6 m bredde på internveger. Bredden inkluderer skulder og grøft.

6.10 Offentlige anlegg

Ingen.

6.11 Miljøoppfølging

Det er ikke kartlagt forhold som tilsier egne miljøtiltak for området.

6.12 Universell utforming

Det er ikke krav til universell utforming i området.

6.13 Uteoppholdsareal

Planen legger opp til å begrense opparbeidelse av uteoppholdsareal med hensyn til naturen i området ved å samle bebyggelse og anlegg samt ikke tillate store terrasser eller konstruksjoner.

Lekeplasser: Det er avsatt plass for lek/aking.



6.14 Turveger / atkomst og tilgjengelighet

Bykle kommune har langrennsløypenett som er blant de beste i Norge. Løypenettet er totalt ca. 180 km langt, der de fleste har daglig preparering og vedlikehold. Tilbudet er godt oppdatert både på nett og på kart. I planområdet er det lagt inn løypetrase som bindes sammen med resten av Midtregionen. I denne traseen er også plassert VA, som følger løypestrengen, med hensynssone H190_1.

6.15 Landbruksfaglige vurderinger

Landbruksdelen består av slåttemark / beite og er gitt eget formål LJO1, arealet beholdes til samme bruk.

6.16 Kulturminner

Ålmannavegen krysser planområdet fra nord til syd og er delvis plassert på regulert veg, som den ligger i dag. Vegen er gitt hensynssone H-730 i plankartet.

6.17 Sosial infrastruktur

Lekeområdet er felles for planområdet.

6.18 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er allerede godkjent plan for vann og avløp med tilknytning nordover til offentlig nett via privat ledning.

6.19 Plan for avfallshenting

Området har etablert søppelbod. Kapasiteten er tilfredsstillende.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Ingen tiltak er aktuelle. Ivaretagelse av eksisterende og eventuelt ny vegetasjon vil skje ved å benytte avgravde masser til revegetering.

6.20 Rekkefølgebestemmelser

Nye tomter skal framføre veg og anlegge parkeringsplasser før det gis igangsetting av tiltak for tomtarbeid eller bygging.

7 Konsekvensutredning

7.1 Ikke Konsekvensutredningspliktig

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning da byggeområdet er avklart i overordnet plan (kommuneplanens arealdel). Fortetting skjer i område som ligger mellom allerede bebygde tomter. Forhold til villreintrekk er avklart.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Virkninger og konsekvenser

Ved gjennomføring av planen gis det muligheter for opparbeidelse av veger til eksisterende hytter. Nye tomter mellom eksisterende hytter ligger delvis i LNF området i kommuneplanens arealdel, imidlertid er området som helhet regulert med planavgrensning til og med dagens bebyggelse. Grunneiers etablerte forhold tas inn i planen dvs. landbruksbygg og landbruksarealer for buskap/beite. Forholdene er etablert og vil derfor ikke medføre konflikt mellom brukerne.

8.2 Estetikk

Estetiske føringer fra plan for Midtregionen er videreført i tilhørende bestemmelser til planen.

8.3 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det finnes spor av Ålmannavegen nord i feltet og hensynssone er lagt inn i plankartet. Ålmannavegen er gitt hensynssone

8.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Planforslaget og tiltakenes virkning på naturen i henhold til krav i naturmangfoldloven § 7 er vurdert mot naturmangfoldloven §§ 8 – 12, og vi har gjort følgende vurderinger:

I følge kunnskapsgrunnlaget er det aller meste av området allerede avgjort plassert i området. Sjansene vurderes som svært små for at det skal være forekomster av spesielle arter eller naturtyper på den delen som skal opparbeides. Vi har ikke gjort funn her som bør vernes.

Tiltaket anses å være av en slik art og størrelse at ytterligere kartlegging ikke vil kreves, jamfør § 8, første ledd, siste punktum. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å være tilstrekkelig og det foreligger ikke betydelig risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Villreinsområdet er beliggende noe inn i planens vestre del, her er det imidlertid oppført to hytter som ligger nærmest villreinområdet. Nye hytter i vest vil ikke bli liggende nærmere enn eksisterende bebyggelse, da nye hytter er plassert øst for de etablerte hyttene. Det er også lagt inn bestemmelser om at virksomhet ikke er tillatt i kalvingsperioden. Hensynet til villrein anses for å være ivaretatt.

Tomtene er stort sett eksisterende og samsvarer med regulerte formål. Med få unntak. "Føre-var-prinsippet" i § 9 er dermed ivaretatt.

Tiltakene er av en slik karakter at det ikke vil ha en betydelig samlet negativ belastning for økosystemet i henhold til § 10.

Da tiltaket er vurdert å heller ikke volde skade på naturmangfoldet kan vi ikke se at det må pålegges eiere å foreta spesielle tiltak for å verne dette etter § 11. Det er heller ikke vurdert å være nødvendig med særskilte vilkår etter § 12. Vi har derfor konkludert med at omsøkte utbygging ikke forringer de hensyn naturmangfoldloven er ment å ivareta. Det er lagt vekt på at det ved utførte tiltak skal tilbakeføres stedegen vegetasjon.

Det er ikke landbruksinteresser på stedet som blir skadelidende om tiltakene godkjennes. Landbruksinteressene er ivaretatt i egne formål.

De tiltak som gjenstår i planområdet er ikke i konflikt eller til vesentlig ulempe for regionale- og lokale friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold, landskapsinteresser, allmennheten, naboer eller omkringliggende miljø.

8.5 Trafikk og vegforhold

Vegen til Hoslemo starter ved Riksveg 9 og leder opp til feltet, her avsluttes vegen. Vegen er en blindveg og kun i bruk for etablerte eiendommer/ hytter.

Vi kan ikke se at trafikkløsningen vil bli særlig sjenerende som følge av at planen oppdateres. Økning av trafikk på internvegen og Hoslemovegen vil ikke bli betydelig. Det er kollektivtilbud ved riksveg 9.

8.6 Barns interesser

RPR For barn og planlegging er tatt hensyn til. Det er lagt inn arealer for aking og lek, nødvendig opparbeidelse tillates.

8.7 ROS-analyse

Flom, erosjon og skred er naturlige prosesser i vårt samfunn. Derfor skal planlegging og utbygging ta hensyn til faren for skader som følge av disse prosessene. Det beste virkemiddelet for å begrense utfordringer med naturpåkjenninger, som flom og skred, er å styre arealbruken slik at man unngår ny utbygging i områder utsatt for fare. Sikkerhetsnivå for ny bebyggelse i forhold til flom-, erosjon- og skredfare er gitt i TEK17.

I denne planen har vi konkludert med at det ikke er reell fare for flom og/eller skred. Saken er sjekket ut med NVE og ingen av de foreslåtte tomtene ligger innenfor det som defineres som risikoområder for snøskred i NVEs aktsomhetskart, dvs. at ingen av tomtene ligger hverken i løsnedområder eller i utløpsområder for snøskred. Et kartsøk

på xgeo.no viser heller ikke skredterreng i området mellom og rundt hyttene. Se utsnitt:



I så fall ville det blitt avsatt slike arealer som hensynssone jfr. pbl § 12-6, og det kunne da vært bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging og tiltak. Men det er ikke funnet rasfare eller flomfare i dette området.

Området er heller ikke utsatt for støy. Området er vindutsatt, noe byggeskikk og utførelse av bygg må ta hensyn til.

Det er ikke fare for luftforurensning, eller kjente forurensninger i grunnen.

Når det gjelder beredskap så er kommunens satsing på dette området svært god. Det er ikke funnet noen form for ulykkesrisiko som følge av utbyggingen.

8.8 Jordressurser/landbruk

Landbruk er lagt inn som eget formål, dette er et større areal som er benyttet som slåttemark og for beiting.

8.9 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp er tidligere lagt. Bebyggelse på nye tomter vil utløse krav til opparbeidelse av veg, samt tilkopling til vann- og avløpsledninger.

Trafo eksisterer like utenfor planområdet.

8.10 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av denne reguleringen. Drift av løyper og håndtering av søppel er allerede etablert. Nye hytter vil tilføre flere abonnenter. Skiløyper er allerede tilknyttet stedet.

8.11 Konsekvenser for næringsinteresser

I utbyggingstiden er det arbeidsoppgaver for næringsbedrifter i kommunen, dette ser vi på som positivt.

8.12 Interessesmotsetninger

Det er ingen kjente interessesmotsetninger. Ved oppstartsvarslingen ble det ikke mottatt negative innspill.

8.13 Avveining av virkninger

Ny plan utløser krav til utbyggingsavtale. Nye etableringer er ventet i området, da det er flere tiår siden feltet ble påbegynt. Områdets topografi tåler fortetting.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader

Nedenfor er et sammendrag av merknadene som følger som vedlegg til planen.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, 4. august 2016, ref: 16/11983:

Ber om at følgende vurderes og gjøres greie for i videre planarbeid:

- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. pbl. § 4-3.
- Prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 til 12
- Barn og unges interesser, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og T-2/08 Om barn og planlegging.

Kommentar: Innspillet er innarbeid i planforslaget så langt det passer med formål og innhold. Estetisk utforming er lagt slik kommuneplanen angir. Universell utforming er så langt tatt hensyn til ved at det blir framkommelige veger til hyttene, det er ikke krav om tilgjengelige hytter, men ved ombygging av eksisterende hytter og bygging av nye hytter kan det være mulig å legge til rette med tilgjengelige bygg. ROS analyse er vedlagt planforslaget. Barna er godt i varetatt med naturen som nabo og løypekjøring i området.

Aust-Agder Fylkeskommune, 23. august 2016: ref. 16/2962:

Plan- og naturseksjonen har ingen vesentlige merknader til oppstartsmeldingen, men det er viktig at det i planarbeidet legges vekt på estetisk utforming og landskapsvirkning, barn og unges interesser og universell utforming.

Kulturminnevern – nyere tid: Av varsel om oppstart går det fram at planen vil berøre kulturminnet «Ålmannavegen». Denne vegen har kommunen selv definert som et viktig kulturminne. I kommunens rapport «Ålmannavegen Bykle til Breive – ferdaveger i Bykle» fra 1995 – 19996, utarbeidet av Folke Nesland, er vegen beskrevet og delvis kartfestet. Det forutsettes at en i det videre planarbeidet redegjøres for denne vegen og at planen gis en utforming som ivaretar vegens verdi som kulturminne.

Kommentar: Innspillene er innarbeidet i planforslaget så langt det passer med formål og innhold. Bestemmelsene tar hensyn til kulturminnet, jfr. § 5.1. Se også kommentarer til FM's merknader.

Statens vegvesen 25. juli 2016, ref. 16/109353-2:

Ingen merknader.

Kommentar: OK

NVE; mail av 18. august 2016:

Viser til at Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder ivaretar NVEs interesser.

Kommentar: OK

1. Grunneier Gjermund Hoslemo, 6. august 2016

Ønsker å fortette med noen få tomter der det ikke sjenerer andre hytteieere.

Kommentar: Det er lagt inn fortetting for nye hytter i vestre del av området, innspillet er tatt til følge. Til saman utgjør dette 10 nye tomter. Vi mener planen tåler en fortetting som foreslått og at vi med å legge 10 nye tomter har imøtekommet grunneiers ønske.

2. Grunneier Gjermund Hoslemo, 6. august 2016:

Ønsker at søppelboden flyttes ned til riksveg, på grunn av bratt atkomst.

Kommentar: Det er allerede søppelbod oppe i feltet, denne er tenkt skal fortsette som før.

3. Grunneier Gjermund Hoslemo:

Ønsker å legge inn landbruksarealet som eget formål.

Kommentar: Vi har imøtekommet ønsket og lagt inn landbruksarealet som eget formål.

3. Tore Gran, gml tomt nr. 35, 6. august 2016:

Ønsker ikke at ny veg skal passere så nærme egen hytte.

Kommentar: Innspillet er imøtekommet så langt det lar seg gjøre. Det er også kort avstand til annen hytte i syd som gjør at vegen her bør ligge som vist i planen.

4. John Arnold Hopstock, 11. juli 2016:

Vil vite om forslaget er i tråd med det som ble lagt fram på fellesmøtet våren 2016.

Kommentar: Det ble forklart av regulant pr. telefon til Hopstock at kartet kun er kart for oppstartsvarslingen og at slikt kart ikke har detaljer slik som den endelige planen vil ha.

5. Torgeir Syrtveit, 29. august 2016:

Har synspunkter på vegføringer i 2 forslag.

Kommentar: Forslagene er ikke imøtekommet. Det har vært avholdt befarings og flertallet av de berørte hytteiere støtter det framlagte planforslaget til vegføring.

6. Tor Grindheim, tomt 116 i planforslaget, august 2016:

Grindheim har ved muntlig henvendelse ønsket at tomt 128 og 130 fjernes.

Kommentar: Innspillet er imøtekommet ved utarbeidelse av planforslaget.

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget er vurdert opp mot de føringer som er lagt i planen for Midtregionen, samt de endringer som er vanlige i nye reguleringer i Bykle kommune og overordnede føringer. Vi ser det som formålstjenlig å regulere inn infrastruktur samt en mindre fortetting mellom eksisterende bygde forhold.

Kilder:

www.bykle.kommune.no

www.dibk.no

www.miljodir.no

Kilder kart: Norkart, Seeiendom, Bykle kommune

Foto: Kristine Stoveland Solvang

PLANBESTEMMELSER DETALJREGULERING HOSLEMO HYTTEGREND

Planid: 201903

Dato planforslag 15. september 2016. Revisjoner 9. desember 2016, 6. februar 2017, 9. mai 2019, 13. sept. 2019, 18. september 2019. 7. November 2019. 25. Februar 2020.

0. GENERELT

Målet med reguleringsplanen er å legge til rette for framtidsrettet høystandard fritidsområde. Planen vil avløse gjeldende disposisjonsplan fra 1972 og reguleringsplan for Midtregionen fra 2007.

0.1 OMRÅDET REGULERES FOR FØLGENDE REGULERINGSFORMÅL:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BFR - Fritidsbebyggelse – frittliggende (1120)
- BN - Næringsbebyggelse – garasje (1300)
- BSA - Akebakke – Skileik (1410)
- BST - Skiløype (1420)
- BVF - Vann- og avløpsanlegg (1541)
- BRE - Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- SKV - Kjørevei (2011)
- SPA - Parkeringsplass (2080)

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- LJO - Jordbruk (5111)
- LF - Friluftsmål (5130)

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- VFV - Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

5. HENSYNSSONER

- H140 Sikringssone – Frisikt (H140)
- H190 Sikringssone - Nedgravd VA-ledning (H190)
- H370 Faresone – Høyspenningsanlegg/ høyspentkabler (H370)
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

1.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, pkt. 1)

1.1 BFR - fritidsbebyggelse – frittliggende

1.1.1 Høyder og arealer

Nye bygninger skal plasseres slik at de bryter minst mulig med naturlinjer i området. Høyden på grunnmur og bygning skal holdes så lav som mulig, og terreng før og etter skal klart gå fram på fasade- og snitt-tegninger som følger byggemeldinga.

Der det er store høydeforskjeller i terrenget kan det søkes om bygg over to høyder, der sokkeletasje opptar terrengsprang.

Nye hytter kan ha følgende høyder:

Tomt nr.	Høyde gulv 1. etg.:
124	+817,0
126	+814,0
128	+821,0
130	+823,0
132	+824,5
134	+827,0
136	+829,0
138	+826,0
140	+826,0
142	+826,0

Fritidsbebyggelse kan ha maks. BYA 170 m². Samlet BYA skal ikke overstige BYA = 210 m² pr. eiendom for nye og eksisterende eiendommer. Gjelder alle bygg på samme eiendom og inkluderer også 40 m² parkering.

Fritidsboliger kan oppføres med totalhøyde fra innvendig gulv 1. plan til topp møne på maks. 5,5 meter. Ved bruk av torvtekke skal høyden måles på overkant av utvendig møne til under torvtekket.

Det kan etableres 1 uthus pr. tomt på inntil 20m². Høyde fra planert terreng til topp møne skal ikke være høyere enn 3,5 meter. Avstand til hovedhytte skal være mindre enn 8 meter. Deling utover reguleringsplanen er ikke tillatt.

1.1.2 Utforming og estetikk

Alle bygningers takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader. Valmtak er ikke tillatt. Det er tillatt med tversoverloft. Kvist må ha samme takvinkel som hovedtaket. Dersom kvist utføres som låvekvisst skal takvinkel være 18 grader og lengden skal ikke overstige 1/3 av takflaten.

Alle bygg skal ha mørk naturfarge og være i tråd med kommunens byggeskikkveileder med tilleggsdel.

Alle bygg skal ha torvtak eller tre, papp eller belegg med mørk og matt virkning.

All utvendig kledning skal være trepanel, naturstein med dagsiden ut eller laft. Tiltak skal gi tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og være i samspel med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.

Nye tiltak skal så langt det er mulig tilpasses terrenget. Omfattende fyllinger og skjæringer samt Vesentlige terrenginngrep skal en prøve å unngå.

Bygninger skal ikke eksponeres unødig eller ligge i silhuett. Hovedmøneretning skal ligge parallelt med kotehøyder i kartet.

1.1.3 Terrasser og gjerde

Utvendige terrasser kan ha maksimalhøyde inntil 0,5 m over terreng. Gjerde på terrasse må være tilpasset bygningsmateriale og fargen på bygningsveggen.

Det er ikke tillatt med gjerder eller skigarder utenfor terrasse med mindre det oppstår behov i forhold til landbruksinteresser.

Levegg kan oppføres på terrasse med maksimal lengde 3 m og høyde på inntil 1,8 m.

1.1.4 Parkering og oppstilling av bil

Hver boenhet kan ha carport eller garasje på inntil 30 m² BYA og høyde på inntil 4 m. Carport eller garasje skal oppføres i samme stil og materialvalg som hytta og arealet inngår i eiendommens maksimale areal. Hver eiendom skal ha 2 parkeringsplasser for bil. Eventuell carport eller garasje blir regnet som 1 plass.

1.2 BN - Næringsbebyggelse – garasje

På formålet kan det oppføres driftsbygning med lagerplass for skogs- og landbruksmaskiner samt utstyr for vegvedlikehold. Det skal være fri tilkomst til dette området.

1.3 Akebakke – Skileik

I området

1.4 Skiløype og stier

Trasé for offentlig skiløype går gjennom området. Planering og opparbeiding av trasé er tillatt i maks 10 meter bredde. Stier kan opparbeides med bærelag i våte områder om nødvendig.

1.5 BVF - Vannforsyningsanlegg

Området er tilkopledd offentlig vann- og avløpsnett. Gammel vannbu kan opprettholdes inntil alle er tilknyttet kommunalt ledningsnett.

1.6 BRE - Renovasjonsanlegg

Det er etablert bygg for håndtering av avfall. Bygget kan om nødvendig tilbygges/ombygges.

1.7 Kulturminner

Dersom det under arbeider innenfor planområdet skulle dukke opp gjenstander eller spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses straks og man skal snarest sende melding til regionale kulturminnemyndigheter jf. kulturminneloven §8 andre ledd.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt.2)

2.1 SKV - Kjørevei

Alle veganlegg skal opparbeides etter kommunens vegnormal eller gjeldende håndbøker..

2.2 SPA - Parkeringsplass

Det er opparbeidet 2 felles parkeringsplasser i området. Når veiene er ført fram til hyttene skal SPA-1 åpnes opp for allmenn bruk.

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5, pkt. 5)

3.1 LJO - Jordbruk

Området kan dyrkes eller benyttes til beite. Så langt det lar seg gjøre skal det tas vanlige hensyn fra drift til omkringliggende bebyggelse og omvendt.

1.1 LF - Friluftsmål

I friluftsområdet tillates opparbeidelse av enkle stier og skiløyper etter behov. Forøvrig skal området i størst mulig grad holdes slik som det er i dag. Området skal tjene til naturopplevelser. Tynningshogst er tillatt.

Nødvendige tekniske anlegg kan etableres, ved slike tiltak skal terrenget revegeteres. Naturens egne vannveier skal holdes åpne.

2. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, pkt. 6)

2.1 VFV - Friluftsområde i sjø og vassdrag

I området tillates ikke inngrep.

2.2 Vann og vassdrag

Byggegrense mot vann og vassdrag er 5 meter målt i plankart.

3. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

3.1 H140 Sikringssone – Frisikt

I områder med hensynssone frisikt skal det være frisikt i høyde 0,5 m over bakkeplan og tilstøtende veier.

3.2 H190 Sikringssone - Nedgravd VA-ledning

Byggegrense er satt 4m til VA.

3.3 H370 Faresone – Høyspenningsanlegg/ høyspentkabler

Det er ikke tillatt med bygging i båndlagt område. For bygging i nærheten av høyspenningsanlegg eller kabler skal netteier på forhånd varsles.

3.4 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Ålmannavegen er markert i kart. Veggen skal skjøttes og kunne nyttes til turløype både om sommeren og om vinteren. Ålmannavegen er et nasjonalt verneverdig kulturminne som går gjennom området. Deler av vegen nyttes som kjøreveg. Det skal ikke gjøres inngrep i et belte på minimum 10 meter på begge sider av vegen. Dersom det oppstår behov for endringer og tiltak skal dette omsøkes og innenfor hensynsonen skal alle søknader forelegges Kulturminnemyndigheten før tiltak eventuelt kan tillates.

Det skal ikke bygges nye bygg så tett inntil Ålmannavegen at den oppleves som privatisert. Dersom det under anleggsarbeidet dukker opp andre kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jfr. Kulturminnelovens bestemmelser.

4. REKKEFØLGEKRAV

Tomtene i området er stort sett bebygd, kommunalt vann og avløp er utbygd og skiløype er lagt gjennom området. Det tillates vegbygging fram til tomtegrenser.

Det skal foreligge teknisk plan før løyve kan gis for nye hytter og infrastruktur.

Før brukstillatelse kan gis skal tekniske anlegg være ferdig opparbeidet og tilknyttet felles VA nett godkjent av kommunen.

Innenfor kalvingsområder for villrein tillates ikke bygging/ anlegg i kalvingsperioden, dette gjelder for tomtene 122, 120, 142, 140, 128, 130, 132, 138, 134 og 136.

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 friluftformål, samt reindrift LNF(R) (PBL §11-11)	25
Byggeområde spreidde fritidsbustader.....	28
3. Omsynssoner (PBL §11-8).....	29

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



Viktig å ikkje gå skoa av seg.....

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

§ 1-1 Utbyggingsprinsipp

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

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

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

§ 1-2.1. Ved eventuell motstrid går arealformålet i arealdelen framom arealformålet i eldre reguleringsplaner eller 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 magasinering 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 ivaretekt: Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (irekna interne og eksterne veg-, vatn-, avlaups-, renovasjons- og overvatnsanlegg), leike- og uteopphaldsareal, tele- og elektrisitetsforsyning og anna energiforsyning, trafikktryggleik (irekna anlegg for gåande og syklande).

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

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

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

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

§ 1-9. Buffersoner (PBL § 11-9 nr. 6)

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

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

Alle reguleringsplaner skal gjere greie for tilhøvet til universell utforming både internt i planområdet og i høve til kringliggjande område. Der det skal settast strengare krav til universell utforming enn heimla i 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 motorkøretøy og sykklar, for varelevering (lasting/lossing/manøvrering), oppstillingsplass for utrykkingskøretøy 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 omgjevnadar. 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 leggest 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 syklande.

§ 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
BFR24	003	Reinane	215 daa	2/1350	Område 65*
BFR25	003	Nystøyl Aust	180 daa	2/2	Område 65*
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

BFR 24 og 25 er utan rettsverknad i påvente av avgjerd i departementet

§ 2-2. Bustader

Areal avsett til bustader inkluderer eksisterande og framtidig bustadbygging med tilhøyrande 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, leggst til grunn for vidare utvikling.

Eventuell fordeling mellom bustad og andre tillate formål fastsettast 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 leggst særlig 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 leggst 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 leggst til rette for høg arealutnytting.)

§ 2.5.3. Nye næringsområde:

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
BN1	064	Bykilsmoen	114 daa	14/3	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		Bjørmarådalen-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 Harteavatn 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 –Sørensen av Harteavatn	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 avkjørsler

I byggeområda og LNF-områda skal nybygg lokalisert slik at byggegrense til veg og avkjørsel samsvarer med "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg" og vegnormalar i Statens vegvesen. Søknad om avkjørsel 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. Avkjørsler

Nye avkjørsler kan tillatast. I vurdering om ny avkjørsel kan tillatast, skal det vurderast om eksisterande avkjørsel kan nyttast. Eventuell ny avkjørsel 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 tillatst det ikkje tiltak, jf. PBL § 1-6, som ikkje er knytt til stadbunden næring. Med tiltak meiner ein oppføring, riving, endring, bruksendring, vesentleg terrenginngrep, oppretting og endring av eigedom jf. PBL § 20-1. Kårbustad skal ligge i tilknytning til gardsbusetnaden og tillatst ikkje frådelt.
- b) Byggeforbodet etter plan- og bygningsloven § 1-8 innafor 50-metersbeltet langs innsjø og vassdrag skal ikkje gjelde for naudsynte bygningar i landbruket, jf. Plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 4. Byggeforbodet skal likevel gjelde der det finst alternativ lokalisering på eigedomen som ligger utanfor 50- metersbeltet langs innsjø og vassdrag.
- c) For driftshytter (bygg som brukast i utmarksnæring og som ikkje er skilt frå hovudbruket) skal ikkje BRA overstige 140 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) Tilkomstvegar skal ikkje leggst i konflikt med gardstun, landbruksvegar 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 tomte 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 tomte 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		Røyrtjønn	0	2/839	

- a) I tilknytting 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 tilknytting 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 søknadspliktig 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 omfatta 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 anleggstilltak 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/trekkveggar 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 Heitjøn

Innanfor sikringsona er det ikkje tillate med nye aktivitetar eller fysiske inngrep som kan føre til fare for forureining eller uttørring 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 skjøtselsplan der det fins og bruken skal tilpassast slik at ein ikkje øydelegg dei særskilde kvalitetane områda har.

§ 3-3. Bandlagde områder (PBL §11-8 d)

For landskapsvernområde, biotopvernområde og naturreservat er det egne føresegner og forvaltingsplanar. Sjå www.svr.no

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 ferdslonsregulering 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 stølar til fritidsbruk.
- e) Oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som høyrer til det tradisjonelle bygningsmiljøet i stølsgrender kan tillatast.
- f) Mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan godkjennast etter søknad for å kunne oppgradere til nyare standard. Ein kan godkjenne å bygge ei mindre 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.



«MottakerNavn»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Vår ref.: 2017/1330-53 | Sakshandsamar: Ingunn Hellerdal
ingunn.hellerdal@bykle.kommune.no

Dato
26.06.2020

Melding om vedtak

Detaljreguleringsplan for Hoslemo hyttegrennd - klagebehandling og ny sluttbehandling

Kommunestyret i Bykle har samrøystes vedtatt detaljregulering for Hoslemo hyttefelt, planid 201903 i møtet 25.06.2020, sak 90/20. Plankartet er sist korrigert 10.06.2020.

Endringar i plankartet sidan førre kommunestyrevedtak 26.03.2020 kan påklagast til Bykle kommune for dei som er part i saka eller har rettsleg klagerett. Merk at det er bare dei siste endringane som kan klagast på. Kva endringar som er gjort går fram av saksframlegget.

Klagefrista er tre veker frå mottatt melding om vedtak eller 24.07.2020. Klaga skal sendast skriftleg til Bykle kommune, SARVSVEGEN 14, 4754 Bykle eller postmottak@bykle.kommune.no. Oppgi saksnummer, kva klaga gjeld, og grunngjeving for klaga. Klaga må vere motteke innan klagefristen, og ho må vere undertekna, jf forvaltningslova § 32.

For fleire opplysningar og relevante plandokument i saka, sjå Bykle kommune si heimeside eller ta kontakt med informasjonen.

Med helsing
Bykle kommune

Ingunn Hellerdal
rådgjevar areal og plan

Brevet er elektronisk godkjent og sendast utan underskrift.



Saksmappe: 2017/1330
Sakshandsamar: IHE
Dato: 10.06.2020

SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
110/20	Planutval	22.06.2020
90/20	Kommunestyre	25.06.2020

Detaljreguleringsplan for Hoslemo hyttegrend - klagebehandling og ny sluttbehandling

Kommunestyres behandling av sak 90/2020 i møte den 25.06.2020:

Behandling:

Kommunedirektøren si tilråding vart samrøystes vedteke

Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 vert detaljregulering for Hoslemo hyttegrend, planid 201903, vedteken. Plankartet er sist korrigert 10.06.2020.

Planutvals behandling av sak 110/2020 i møte den 22.06.2020:

Behandling:

Saka vart drøfta og tilrådinga samrøystes vedteke

Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 vert detaljregulering for Hoslemo hyttegrend, planid 201903, vedteken. Plankartet er sist korrigert 10.06.2020

Kommunedirektøren si tilråding:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 vert detaljregulering for Hoslemo hyttegrend, planid 201903, vedteken. Plankartet er sist korrigert 10.06.2020.

SAKSUTGREIING

Samandrag/ konklusjon

Detaljreguleringsplan for Hoslemo hyttegrennd vart vedtatt av kommunestyret 26.03.20. Vedtaket med klageadgang vart kunngjort, og innan fristen låg det føre to formelle klager. Seinare er det oppdaga fleire uheldige feil, som det no er forsøkt rydda opp i ved at det er gjort mindre endringar i plankartet. I og med at plankartet er endra, inneber kommunestyrets sluttbehandling at det vert fatta eit nytt vedtak, som då kan påklagast.

Den eine av dei to formelle klagen er foreslått tatt til følgje. Klagen frå Sigbjørn Berentsen er foreslått ikkje tatt til følgje. Kommunedirektøren vil tilrå at ei ev oversending til Fylkesmannen til endeleg avgjerd vert utsett til etter at klagefristen på nytt KS-vedtak er ute, slik at det vert ei oversending av samla dokument til Fylkesmannen.

Bakgrunn for saka

Detaljregulering for Hoslemo hyttegrennd, planid 201903, vart vedtatt av kommunestyret i Bykle 26.03.2020 (vedlagt). Melding om vedtak vart kunngjort og sendt partane i brev av 07.04.2020 med klagefrist tre veker.

Det har kome to formelle klager, samt fleire tilbakemeldingar i ettertid om feil i planen. Bykle kommune har derfor sett behovet for å justere planen og rette direkte feil i samband med klagebehandlingen. Når planen har vore til ny sluttbehandling i kommunestyret, vil han verte kunngjort med ny klagefrist for dei siste endringane som vert gjort, jf forvaltningslova § 28.

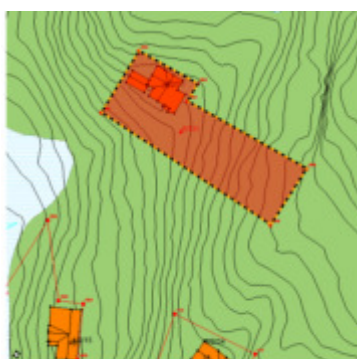
Klagene er:

1. Sigbjørn Berentsen, eigar av hytte 118 i Hoslemo hyttegrennd. Klagen, datert 28.04.2020 er vedlagt. I hovudtrekk kan klagen oppsummerast slik:

Han peiker på at dei negative følgjene av planen generelt er undervurdert i saksframlegget, og at saksframstillinga dermed er lite balansert.

- a. At det no vert lagt til rette for køyrevegar heilt fram til hyttene, kan føre til større trafikkfare, uoversiktlege tilhøve med høge brøytekantar, og mindre rom for skigåing og fri leik rundt hyttene. Omsynet til barn er generelt undervurdert og i liten grad tatt inn i planvurderingane. Meiner at PBL sin formålsføresegn om at barn og unges interesse skal verte ivaretatt i planlegginga ikkje er oppfylt, og at det dermed ligg føre saksbehandlingsfeil. Han peikar på fleire moglege løysingar for å betre trafikkikkerheita.
- b. Er generelt uroa over at utvida vegar og fortetting vil føre til auka trafikk, også på hovudvegen. Stiller spørsmål ved om tilkomstvegen har kapasitet og kvalitet til å tole denne auka trafikken.
- c. Peikar på at det er observert villrein mykje nærare hyttefeltet dei siste åra enn på mange tidlegare år. At villreinstammen i utgangspunktet er truga, gjer at ytterlegare fortetting og auka ferdsle vil ha negative konsekvensar for reinen.

- d. Meiner at Hoslemo hyttegrend vil endre karakter etter denne planen. Hyttene i dette området har tidlegare hatt karakter av lite tilrettelegging, mindre volum og høgder og lagt vekt på tilpassingar til det enkle friluftslivet. Meiner at dei som har hytte i området frå før og framleis ønskjer å legge vekt på natur og friluftsliv er tent med at hyttefeltet gjennomgår ei slik endring. Dette aspektet vart også trekt fram i uttalen frå Fylkesmannen, men utan at tilsvaret frå kommunen vert sett på som tilfredsstillande.
- e. Klagar reagerer også på at fylkeskommunen (brev av 04.12.19) syner til at dei ikkje har kapasitet til å sende planfagleg høyringsuttale, og at saka dermed er sluttbehandla utan at fylkeskommunen har kome med vurderingar.
2. Helge Rui, eigar av hytte 36 i Hoslemo hyttegrend. Klagen, datert 23.04.2020, er vedlagt. Klagen gjeld hans hyttetomt og avgrensing av byggeområdet i plankartet. I kortheit vert klagen visualisert slik: Hans tomt, gnr./bnr. 4/131 vart etablert i 2016. Den nye tomtegrensa vart ikkje oppfatta av planleggaren, og planen vart derfor fremma med feil avgrensing av byggeområdet. Feilen vart dessverre ikkje oppdaga før sluttbehandlinga.



Til venstre: tomtegrense til 4/131
I midten: plankartet vedt. 26.03.20
Til høgre: plankartet korr. 10.06.20

Andre endringar:

3. Ved nærare ettersyn, er det i ettertid oppdaga fleire unøyaktigheiter i plankartet. Det er td. uheldig at hyttetomtene ikkje er regulert til byggeområde i sin heilheit. Der ein har sett slike unøyaktigheiter, er byggeområdet utvida. Det gjeld ved tomtene 12, 20, 40, 42 og 44. Det er ikkje snakk om store endringar.
4. Ved tilkomstvegen til hytteklynga i aust, ved SKV 8, er det gjort litt større endringar. Her synte det seg at vegen utilsikta var lagt over tomt 4, slik at han delte denne tomten på ein uheldig måte. Det har synt seg i ettertid at vegplasseringa var uheldig på fleire måtar, og etter synfaring i terrenget er no planen retta i samsvar med grunneigars tillating og etter tomtegrensene, samstundes som ein har sett på at terrenginngrepa vert minimale ved denne løysinga. Vegen er no lagt der stien går i dag. Det er også lagt inn ein grøntkorridor langs eit myrsig/lite bekkedrag, som vert nytta til skiløype. Dette er same trasé som vatn- og avløpsleidningar er lagt i, men terrenget er fint tilbakeført etterpå.



Utsnitt av SKV8 med tilgrensande tomter. Gamal plan til venstre – ny plan til høyre.

Etter at klagefristen var ute, kom det brev frå advokat Søvik på vegne av tomteeigar Lena Braathen, eigar av tomt 4, der han peiker på at vegen delar tomta, samt at det skal vere innregulert grøntområde på hennar tomt.

Klagene og andre feil som er oppdaga/peikt på, er førelagt planleggar/tiltakshavar Tor Solvang, som er Velforeiningas talsperson. Hans tilsvar på dei to klagene er datert 06.05.2020 (vedlagt). Dei andre endringane av plankartet er gjort i samsvar med grunneigar Tor Hoslemo og Hoslemo hyttevev v/Tor Solvang.

Formelt grunnlag

Plan- og bygningslova §§ 12-10 – 12-12
Kommuneplanen vedtatt 28.02.2019

Økonomiske vurderingar og konsekvensar

Endringane av planen vil ikkje ha økonomiske konsekvensar korkje for kommunen eller private grunneigar/tomteeigarane.

Vurderingar og konsekvensar

Dei to formelle klagene er komen rettidig, underteikna og er grunnngjevne. Dei oppfyller dermed forvaltningslovas krav til formalitetar.

Kommentar til klagen frå Sigbjørn Berentsen:

Planen er utarbeidd i samsvar med overordna kommuneplan. Detaljreguleringsplanen har også følgt PBL sine prosesskrav til varsling og høyring, og i tilsvaret frå Velforeininga går det fram at årsmøtet i Hoslemo hyttevev i 2016 ga samrøystes fullmakt til styret om å legge planforslaget fram til kommunens behandling. Kommunens representant for å ivareta barn og unges interesse vert etter innarbeidde rutinar kopla inn i plansaker. Ein kan heller ikkje sjå at klagar har nytta høvet til å kome med slike type overordna innspel undervegs i planprosessen eller i høyringa. Klagen er tilrådd ikkje tatt til følge.

Kommentar til klage frå Helge Rui:

Plankartet er retta opp i samsvar med eigedomsgrensa hans. Klagen tas til følge.

Dei andre rettingane er gjort greie for i ovanfor ståande. Det oppretta plankartet er datert 10.06.2020 (vedlagt). Planføresegnene er ikkje endra. For ordens skuld er dei vedlagt saka.

Oppsummering av endringane etter KS-vedtaket 26.03.2020:

Traseen til veg SKV 8 er endra, og det er lagt inn eit mindre grøntområde (LNF) på eigedomen til Tor Hoslemo (gnr./bnr. 4/2). Som følgje av at vegen er endra, er byggeområda 2, 4, 6, 8 og 12 også endra litt. Hyttetomtene ligg i sin heilheit med byggeformål.

Byggeområde 36, Helge Rui, er lagt inn med byggeformål som samsvarar med hans eigedomsgrense (gnr./bnr. 4/131).

Byggeområda 20, 40, 42 og 44 er justert hovudsakleg mot vest, men og litt i nord og sør, slik at eigedomsgrensene i desse retningane samsvarer med byggeformålet.

Den eine av dei to formelle klagene er foreslått tatt til følge. Klagen frå Sigbjørn Berentsen er foreslått ikkje tatt til følge. Kommunedirektøren vil tilrå at ei ev oversending til Fylkesmannen til endeleg avgjerd vert utsett til etter at klagefristen på nytt KS-vedtak er ute, slik at det vert *ei* oversending av samla dokument til Fylkesmannen.

Tilhøve til kommuneplanen

I samsvar med kommuneplanen.

Konsekvensar for folkehelse

Endringane vil ikkje påverke folkehelsa.

Bykle, **10.06.2020**

Kommunedirektør

Vedlegg:

- 1 Melding om vedtak av detaljregulering for Hoslemo hyttegrennd
- 2 Oppdatert klage Detaljplan Hoslemo.pdf
- 3 Hytta 001
- 4 hytta 2 001
- 6 Bestemmelser Hoslemo 201902
- 7 Plankart - 10-06-2020 Hoslemo hyttegrennd

Melding om vedtak blir sendt til:

Fylkesmannen i Agder
Agder fylkeskommune
Hoslemo hyttevev v/Tor Solvang
Private grunneigarar og festarar innaføre og tilgrensande til planområdet



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Bjørg Vatnestrøm

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 07 67

Mob.: 979 94 263

bjorg.vatnestrom@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hoslemo hyttegrend 108, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Gnr. 4 Bnr. 2 Fnr. 50 i Bykle kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

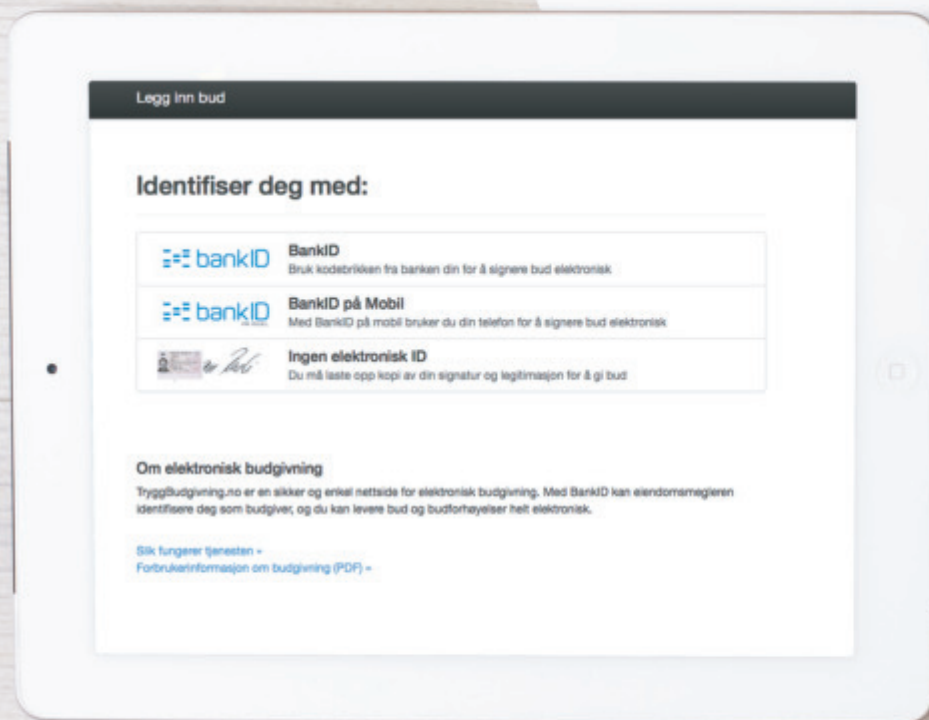
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



SØRMEGLEREN

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



SØRMEGLEREN

JAN TERJE HALVORSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | 92 80 63 23 | janterje@sormegleren.no

EVJE | Ljosheimvegen 1 | | sormegleren.no