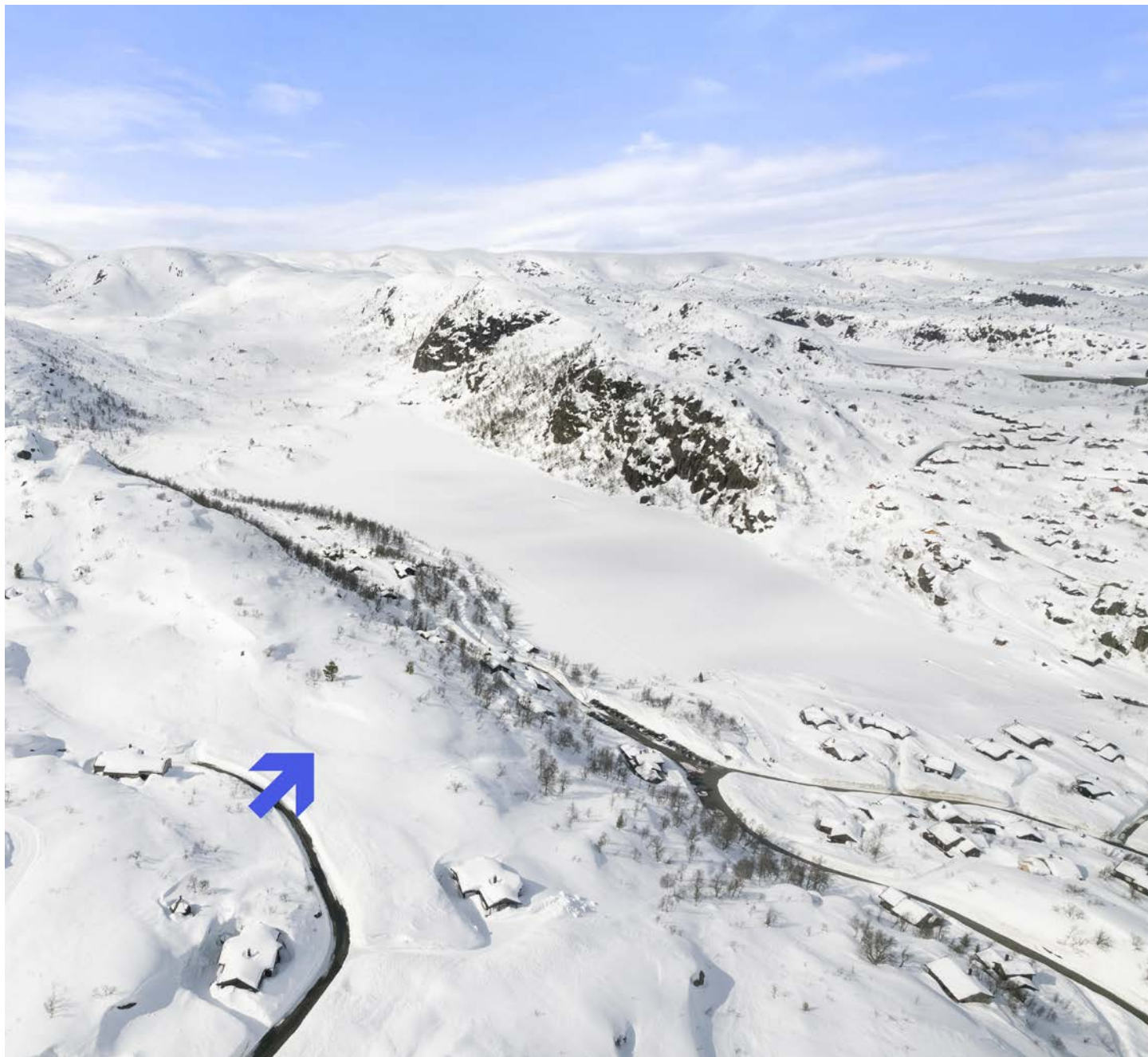


Farevassknutan 24

LJOSLAND



Prisantydning: **kr 1 650 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Sjelden flott tomt med utsikt til Farevatn | Grenser til friområde | Tegninger for hytteforslag foreligger

OMRÅDE
LJOSLAND

ADRESSE
**Farevassknutan 24,
4540 ÅSERAL**

Prisantydning
kr 1 650 000,-

Omkostninger: **kr 58 250,-**
Totalpris: **kr 1 708 250,-**



Boligtype: Fritidstomt
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 641.1 m²



Janne Clausen Ree
Eiendomsmegler MNEF

958 21 623
Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Mandal
Store Elvegata 35, 4502 Mandal
38 26 66 66
sormegleren.no

FAREVASSKNUTAN 24

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 319 i Åseral kommune.

Areal

Ubebyggd

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

641.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger fremst i feltet med fin utsikt mot Farvatnet og området rundt. Den er grovplanert.

Beliggenhet

Ljosland er inngangsporten til den norske fjellheimen og utgangspunkt for flere av DNT's merkede løyper. Vinterstid er det over 90 kilometer med oppkjørte løyper i høyfjellsterrenget, hvor de høyeste ligger på rundt 1000 moh. Løypene går bla rundt Skoræ som er Sør-Norges høyeste topp på 1041 moh. Det er flere rundløyper hvor noen av dem er lagt i terreng som også kan brukes på uværsdager. Alpinanlegget ligger midt i hytteområdene og har flere nedfarter, off-pisteløyper, eget barnetrekk, varmestue med salg av mat og skiutleie. Ljosland er ansett som et snøsikkert område.

I grenda på Ljosland er det aktiv gårdsdrift med blant annet sau, en dagligvarebutikk og Ljosland Fjellstove som tilbyr overnatting og mat, enten du vil spise i restuaranten eller ta det med til hytten. Sommerstid er det flotte svaberg og badekulper i elven nedenfor Fjellstova. Ljoslandsvatnet og Farvatnet innbyr også til bading.

Ljosland er en helårsdestinasjon og utenfor vintersesong er det er gode muligheter for aktiviteter som padling (egen kano- og kajakkutleie), sykling, bading, fiske, flere turstier og kort vei til DNT's merkede løyper. Det ryktes om flere gode multeområder i terrenget rundt Ljosland.

Se www.ljoslandinfo.no for ytterligere info om destinasjonen, skisenteret og snøparadiset Ljosland. Her får du også værmelding og bilder fra live web-cam.

Se www.fjellstova.com for mer informasjon om overnatting, butikk, catering og aktiviteter på Ljosland.

Se www.skisporet.no for oversikt over skiløypene.

På FaceBook-siden "Ljosland 1041 - folk med kjennskap og vennskap til Ljosland" finner man mange tips og ideér til turer og aktiviteter på Ljosland.

Adkomst

Fra Mandal er det ca 105 km : følg fylkesvei 455 til Kyrkjebygd. Følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebygd.

Fra Kr. sand er det ca 110 km: følg riksvei 9 mot Evje. På Hægeland ta av mot Bjelland på fylkesvei 462 og videre mot Kyrkjebygd på fylkesvei 455. Følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebygd.

Fra Stavanger er det ca 225 km: følg E39 til Helleland og ta inn på fylkesvei 42 forbi Tonstad til Kvåle. Her tar du til venstre inn på fylkesvei 4040. Følg denne til du treffer på fylkesvei 455 ved Geitskaret. Sving til venstre og følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebygd.

Når du kommer til Ljosland Fjellstove kjører du videre på Nye Gruvevegen.

Fra toppen av Nye Gruvevegen ved krysset til skisenteret:

Ta til høyre inn på Kvernevassvegen og følg denne til T-krysset mot Farevassvegen. Følg denne til T-krysset ved Farvatnet og ta til venstre inn på Ørnefjellvegen. Følg denne oppover til toppen ca 1000 meter og kjør inn på Farevassknutan. Kjør rett frem ca 400 meter og tomten kommer på høyre side. Den er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren.

Bebyggelsen

Ubebygd.

Vedlagt prospektet ligger det tegninger på en stor hytte med integrert garasje fra Eikås Hytter som selger har fått utarbeidet. Eikås bekrefter at løsning er innenfor gjeldende reguleringsplan. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er søkt om oppføring av hytte basert på disse tegningene.

Diverse

Det er etablert fibernett på Ljosland og i følge Telenor er det mulig å tilkoble til det. Eier må selv sørge for kabel fra hovednettet og inn til hytten.

ENERGI

Energikarakter og Energifarge

Ikke angitt da det gjelder tomt

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Når eiendommen er bebygd vil følgende kommunale avgifter tilkomme (priser pr 2023):

Abonnementsgebyr vann kr. 950,-, abonnementsgebyr avløp kr. 3 592,-, målerleie kr. 457,-, feiing kr. 443,- pr. pipeløp og renovasjon kr. 3 073,-.

I tillegg kommer forbruksavgift vann kr. 21,- pr. m³ og avløp kr. 56,-.

Det tas forbehold om eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Info eiendomsskatt

Åseral Kommune har ikke innført eiendomsskatt.

Formuesverdi sekundær

Ukjent - se neste punkt

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Skatteetaten skriver dette om beregning av formuesverdi: "Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering." Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Velforening

Pliktig medlemskap i Ljosland Vest Velforening (LVV) ca kr 9300,-/år som bla dekker løypekjøring, avsetning til veivedlikehold, brøyting av hovedveier og stikkveier (inn til hytta).

Brøyting av stikkvei/parkering skjer via medlemskapet i Ljosland Vest Velforening og er inkludert i velavgiften (nytt fra 2021). Medlemmene får tilgang til brøyteappen brøyte.no og kan melde fra når de kommer der. Informasjonsbrev fra LVV er vedlagt prospektet.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

2014/994956-2/200 Bestemmelse iflg. skjøte 14.11.2014
rettighetshaver:Knr:4224 Gnr:7 Bnr:240
Bestemmelse om vegetasjon
Overført fra: 4224-7/226
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/994956-3/200 Bestemmelse om bebyggelse 14.11.2014
rettighetshaver:Knr:4224 Gnr:7 Bnr:240
Overført fra: 4224-7/226
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/994956-4/200 Bestemmelse om veg 14.11.2014
rettighetshaver:Knr:4224 Gnr:7 Bnr:240
Overført fra: 4224-7/226
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/994956-6/200 Bestemmelse iflg. skjøte 14.11.2014
rettighetshaver:Knr:4224 Gnr:7 Bnr:240
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Overført fra: 4224-7/226
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/483619-2/200 Bestemmelse iflg. skjøte 02.06.2015
rettighetshaver:Knr:4224 Gnr:7 Bnr:242
Bestemmelse om rett til å fylle ut og lage en skråning
Bestemmelse om vegetasjon
Overført fra: 4224-7/226
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2038001-1/200 Erklæring/avtale 28.01.2020 21:00
Avtale om utjamningsordning ved salg og bortfeste av hyttetomter på Ljosland i Åseral
Overført fra: 4224-7/226
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata
2021/99258-1/200 Registrering av grunn 26.01.2021 08:01
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4224 Gnr:7 Bnr:226
Elektronisk innsendt

Vei, vann og avløp

Privat vei frem til eiendommen som er en del av veinettet som vedlikeholdes av Ljosland Vest Velforening (LVV). Mer informasjon under punktet Diverse og i informasjonsbrevet LVV sender sine medlemmer (vedlagt prospektet).

Privat stikkvei som deles med naboeiendommen og vedlikeholdes av eierne i fellesskap. Brøyting av stikkvei er inkludert i velavgiften og bestilles i appen Brøyte.no.

Hytten skal tilkobles offentlig vann og avløp, tilkoblingsavgift er betalt og inkludert i kjøpesummen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse-frittliggende, tilhører reguleringsplan for Farevassknuten, datert 15.12.2011. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Vest for tomten, er det regulert til konsentrert fritidsbebyggelse, dette fremgår av reguleringsplankartet som er vedlagt prospektet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er en ubebygd tomt og derfor må egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere 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.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

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 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte.

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 forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 1 650 000

Totalpris

Kr 1 708 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

41 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 650 000,-))

58250,- (Omkostninger totalt)

1 708 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

Overtakelse

Etter avtale.

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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. 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 overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding

sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Meglervederlag

Digital grunnpakke (Kr.6 600)

Oppgjør (Kr.9 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Tilrettelegging (Kr.15 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 1 650 000,-) (Kr.52 800)

Totalt kr. (Kr.84 385)

Selger

Åshild Espeland

Oppdragsansvarlig

Janne Clausen Ree

Eiendomsmegler MNEF

Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no

Tlf: 958 21 623

Ansvarlig megler

Janne Clausen Ree

Eiendomsmegler MNEF

Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no

Tlf: 958 21 623

Sørmegleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35

4502 Mandal

Tlf: 382 66 666

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

20.03.2024



Tomten ligger fremst i hyttefeltet



Farevassknutan 24

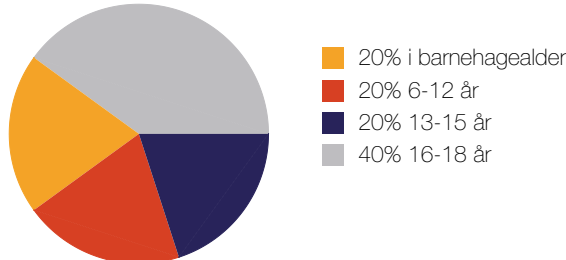
Offentlig transport

🚶 Ljosland skisenter Linje 178	6 min 🚶 2.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 5 min 🚶

Skoler

Åseral barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 113 elever, 10 klasser	34 min 🚶 26.7 km
Byremo videregående skole 90 elever	1 t 3 min 🚶 54.7 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	1 t 15 min 🚶 67.5 km

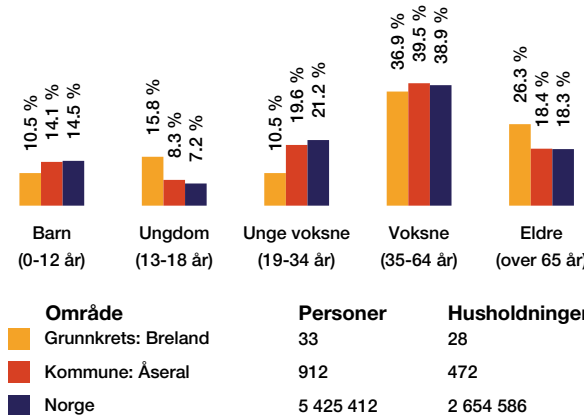
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	48%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

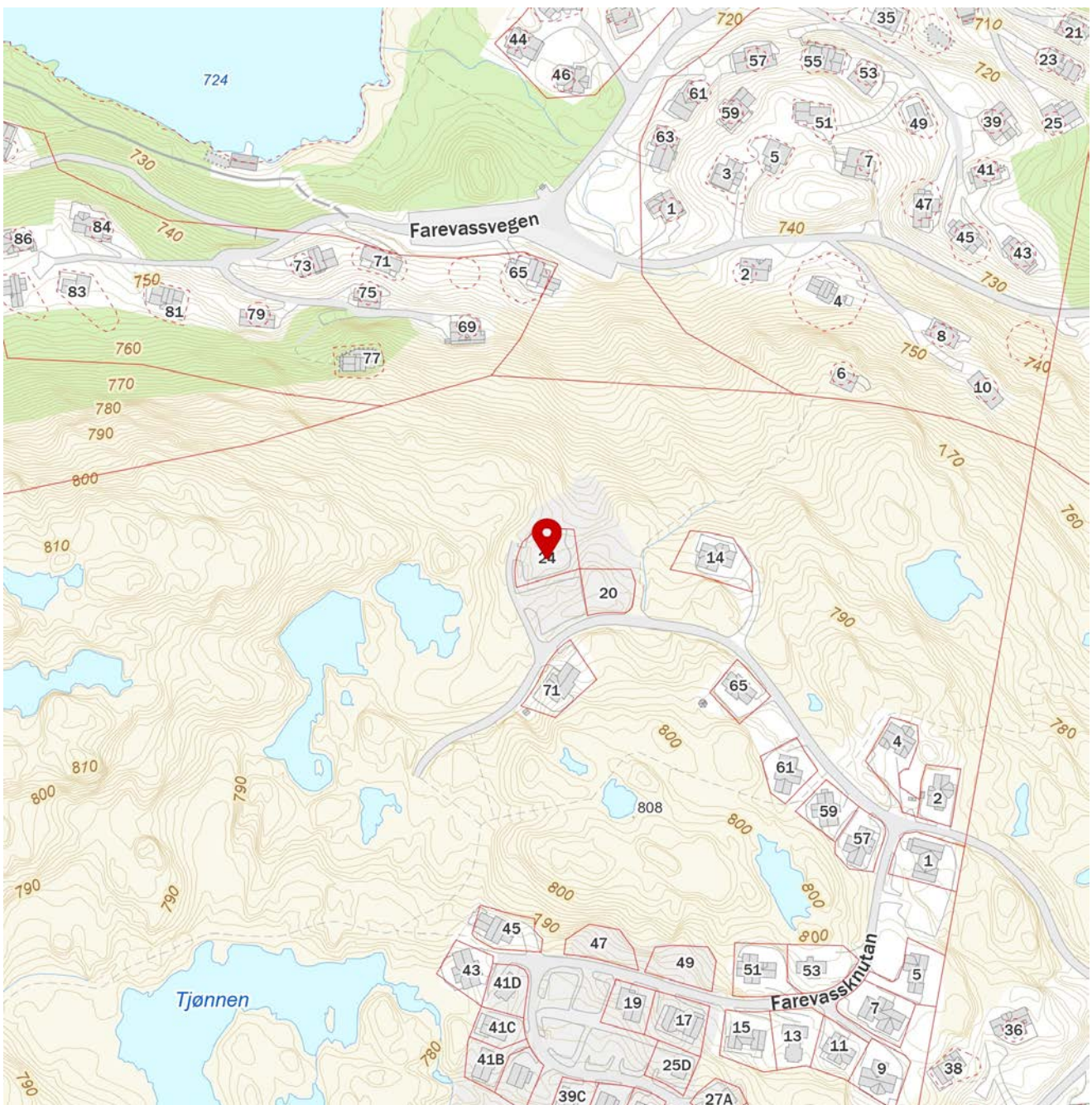
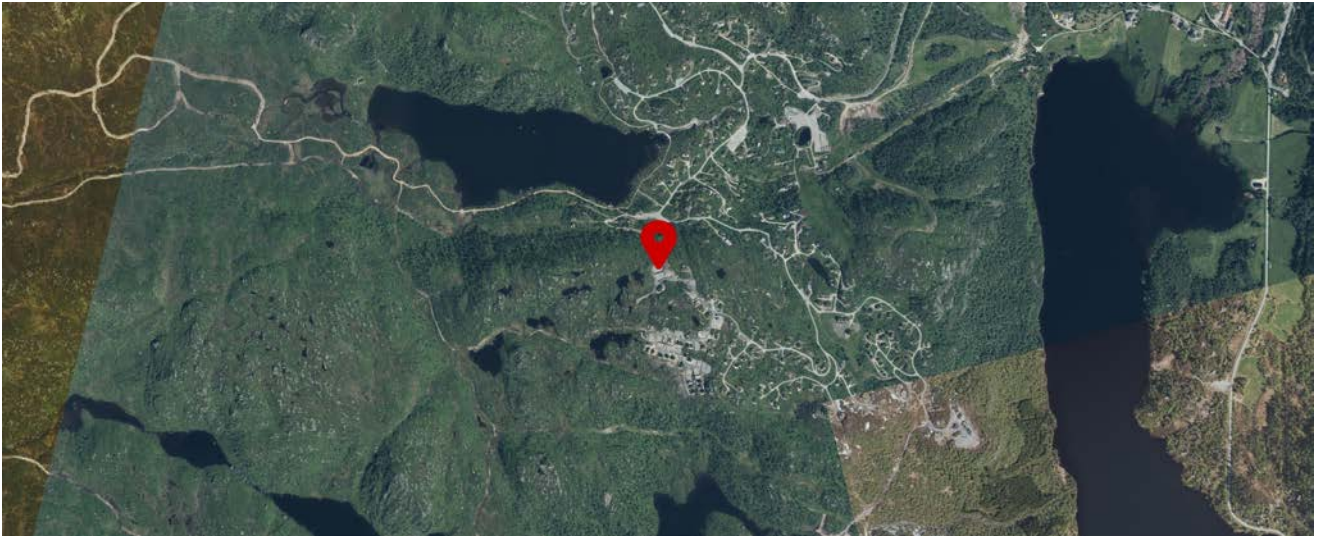
Åseral barnehage (1-5 år) 35 barn	34 min 🚶 26.7 km
--------------------------------------	---------------------

Dagligvare

Snarkjøp Ljosland Stovesjappa As	10 min 🚶
Coop Prix Åseral Post i butikk, PostNord	33 min 🚶 26.4 km

Sport

🏐 Lislehylen sandvolleyballbane Ballspill	34 min 🚶 26.8 km
🏊 Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	34 min 🚶 26.7 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmelegren AS, avd. Mandal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



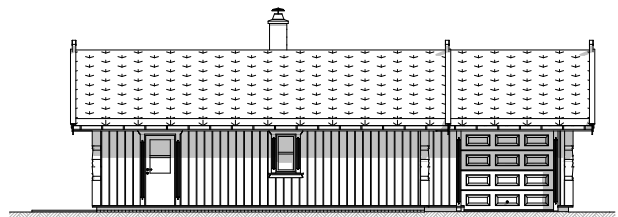
EH			
EIKÅS HYTTER & HUS			
Tlf: 38 34 95 00 - Faks: 38 34 95 01 www.eikas.no			
Tilbudsgiver:			
Ashild Espeland			

Prosjektadresse:			
Farevassknutan tomt 41 Ljosland, Aseral Kommune			
Stk:	Stk:	Stk:	Stk:
158.9 m ²	141.7 m ²	115.5 m ²	7/228
Dato:	Rev. nr.	Rev. dato:	Dag nr.
18.01.21	00.EE	--	E Egeland
Pris/kvadrat:	Pris i tillegg:		Tilleggsnr.:
	00.00.00		1
Tegning:			Blåskala:
T-21004			
Perspektiv			Areall: 222 m ²

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



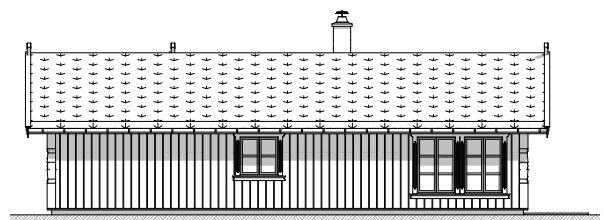
Fasade 1



Fasade 2



Fasade 3

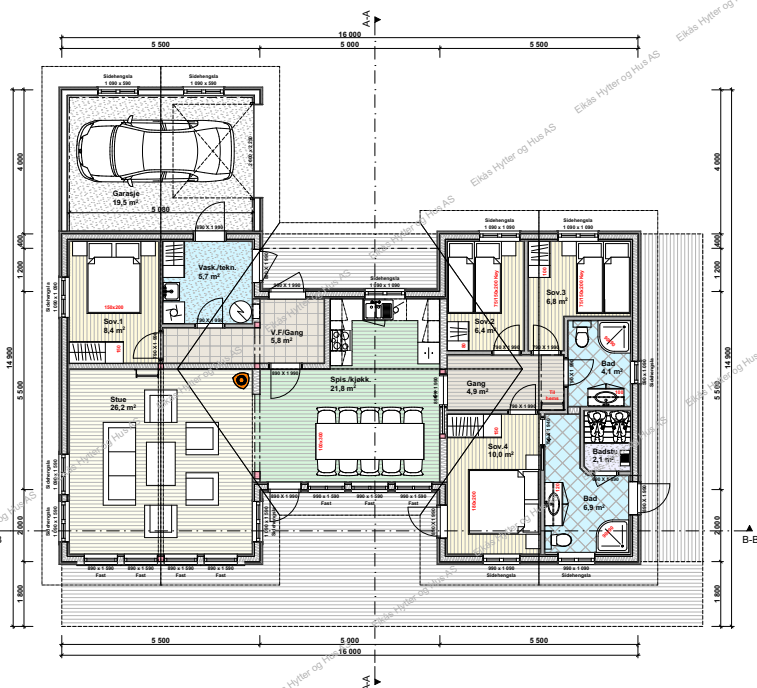


Fasade 4

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

 EIKÅS HYTTER & HUS Tlf: 38 34 95 00 - Faks: 38 34 95 01 www.eikas.no			
Tilbudskaver:			
Ashild Espeland			
Farevassknutan tomt 41 Ljosland, Aseral Kommune			
Stk:	Stk:	Stk:	Stk:
158,9 m ²	141,7 m ²	115,5 m ²	7/228
Dato:	Rev. nr.	Rev. dato:	Dagene av:
18.01.21	00.EE	---	E Espeland
Pris/kvadrat:	Egne innlegg:		Pris/kvadrat:
---	00,00,00		2
Tegning:			Skala:
T-21004			1:100
Fasader			Areall: 222 m ²

Hovedplan



EIKAS HYTTES & HUS
Tlf: 38 34 95 00 - Faks: 38 34 95 01 www.eikas.no

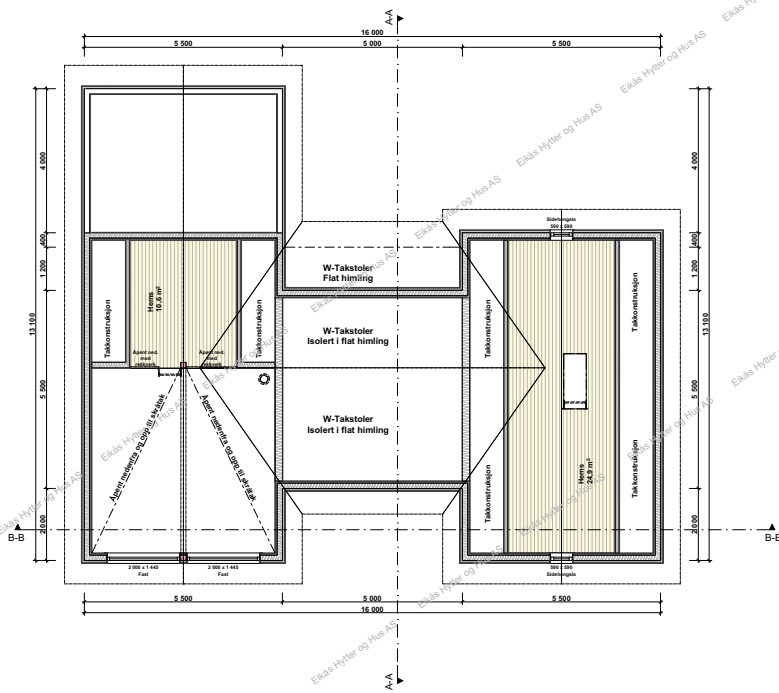
Tilskrevet:
Ashild Espeland

Førevassknutan tomt 41 Ljosland, Aseral Kommune

Stk:	158.9 m²	Stk:	141.7 m²	Stk:	115.5 m²	Stk:	7/228	
Dato:	18.01.21	Rev. nr.:	00.EE	Rev. dato:	—	Drøgt av:	E Egehaug	
Prisprosent:	—						Pris på bygging:	00.00.00
Tagning:	T-21004						Plannummer:	3
Hovedplan							Skala:	1:100
							Areall. i alt:	222 m²

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

Hemsplan



EIKÅS HYTTER & HUS
Tlf: 38 34 95 00 - Faks: 38 34 95 01 www.eikas.no

Tilskuddsnummer: ...

Ashild Espeland

...

Førevassknutan tomt 41 Ljosland, Aseral Kommune

Dik: 158.9 m² BSA: 141.7 m² Inv.BSA: 115.5 m² Dørl. Bør: 7/228

Dato: 18.01.21 Rev. nr: 00.EE Rev. Dato: -- Døgn nr: E Egeland

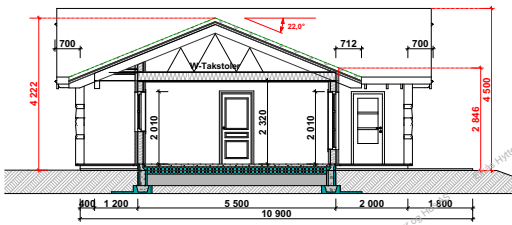
Prosjekt nr: -- Døgn nr. i tegning: 00.00.00

T-21004 Tegning nr: 4

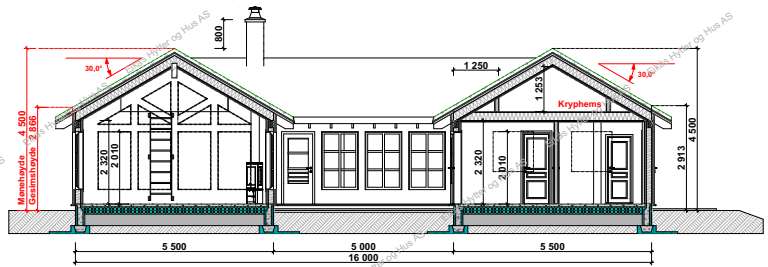
Tegning: 1:100

Loftplan

Area: 222 m²



Snitt A-A



Snitt B-B

EH			
EIKÅS HYTTER & HUS			
Tlf: 38 34 95 00 - Faks: 38 34 95 01 www.eikas.no			
Tilskuddsnavn:			
Ashild Espeland			
Førevassknutan tomt 41 Ljosland, Aseral Kommune			
DiK:	DiK:	DiK:	DiK:
158.9 m ²	141.7 m ²	115.5 m ²	7/228
Dato:	Rev. nr.	Rev. dato:	Dagtype:
18.01.21	00.EE	--	E Egepland
Prisprosjekt:	Dato innlegg:		
	00.00.00		
T-21004			
Tegning:			Bladnr.:
Snitt			1:100
			Areall: 222 m ²



EIKÅS HYTTES & HUS

Viktig informasjon til deg som mottar våre hyttetegninger:

Tegninger og tilhørende materiale er åndsverk

Fritidsboligen [T-21004] er en arkitekttegnet og spesialdesignet hytte. Tegningene er å anse som åndsverk i samsvar med lov om opphavsrett til åndsverk mv. (åndsverkloven), som trådte i kraft 1. juli 2018.

Fritidsboligen er særskilt utviklet med egne løsninger og et eget uttrykk som gir et individuelt preg. Det er laget spesialdesignede løsninger, spesielt utviklet for denne hyttetypen. Eksteriørmessig har fritidsboligen en særlig utforming og et uttrykk som er tegnet spesielt for denne hyttetypen. Tegningene er derfor regnet som «åndsverk» etter åndsverkloven § 2 litra i.

Høyesterett har i en prinsipiell dom 4. juni 2013 tatt stilling til spørsmålet om tegninger til ferdighus ble regnet som åndsverk. Høyesterett slo fast at tegningene tilfredsstilte kravet til originalt skaperverk, selv om tegningene ikke innebar nye stilelementer eller nyskapende bruk av enkeltelementer. Høyesterett kom derved til at slike tegninger var beskyttet av åndsverkloven. Tilsvarende vil gjelde for fritidsboliger.

Hvordan du får rett til å bruke tegningene fra oss

At tegningene er regnet som åndsverk, innebærer at vi som leverandør av tegningene har enerett til bruk av tegningene. Å benytte tegningene ved å kopiere hele eller deler av disse for oppføring av et byggverk til privat bruk, er ikke tillatt uten etter samtykke fra oss, jf. åndsverkloven § 26.

Dersom du inngår avtale med oss om leveranse av en hytte, får du rett til å oppføre hytte i samsvar med tegningene. Det er ikke lov å bruke våre tegninger til å få andre til å levere eller oppføre en slik eller lignende hytte.

Hvis du ikke har avtale med oss om leveranse av den/de hytter du ønsker å bruke tegningene våre til, kan du be oss om samtykke likevel. Vi vil da kunne vurdere om vi mener det er en forsvarlig bruk av tegningene, og vil normalt også betinge oss et vederlag.

Hva skjer om tegningene våre brukes uten avtale med oss?

Brudd på åndsverksloven vil kunne medføre krav om vederlag og erstatning, jf. åndsverkloven § 81. Du er ved dette brev blitt gjort uttrykkelig oppmerksom på regelverket som gjelder for bruk av tegningene. Overtredelse av loven ved slik bruk vil derfor være forsettlig. Forsettlig overtredelse kan i tillegg til krav om erstatning og vederlag for bruk av tegninger medføre krav om erstatning for ikke-økonomisk skade eller dobbelt vederlag for tegninger.

Vi dekker å beslutte vårt livsgrunnlag

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	641.1
Etablert dato	26.01.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	26.08.2022	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	25.08.2022 26.08.2022	21/00077		7/226 (-641,1), 7/319 (641,1) 7/274
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.01.2021 26.01.2021	21/00077	Tinglyst 26.01.2021	7/226 (-639,6), 7/319 (639,6) 7/274

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6516774.73	403172.68		Ja	641.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ESPELAND ÅSHILD F270363*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SOMMERROGATA 7 4630 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Farevassknutan 24

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4540 ÅSERAL	Kirkesogn	05050501 Åseral
Grunnkrets	108 Breland	Tettsted	
Valgkrets	1 Kyrkjebyggd		



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 22.03.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	319	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Farevassknutan 24, 4540 ÅSERAL								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070055
Navn	Kommunedelplan for Ljosland
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2007
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20070055/Dokumenter/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 429 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig
	Delareal 212 m ² Arealbruk LNF-område,Nåværende
	Delareal 547 m ² KPRestriksjoner Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110066
Navn	Områderegulering for Farevassknuten
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2011
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20110066/Dokumenter/Farevassknuten%20-%20foresegner1.pdf
Delarealer	Delareal 640 m ² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende Feltnavn F1



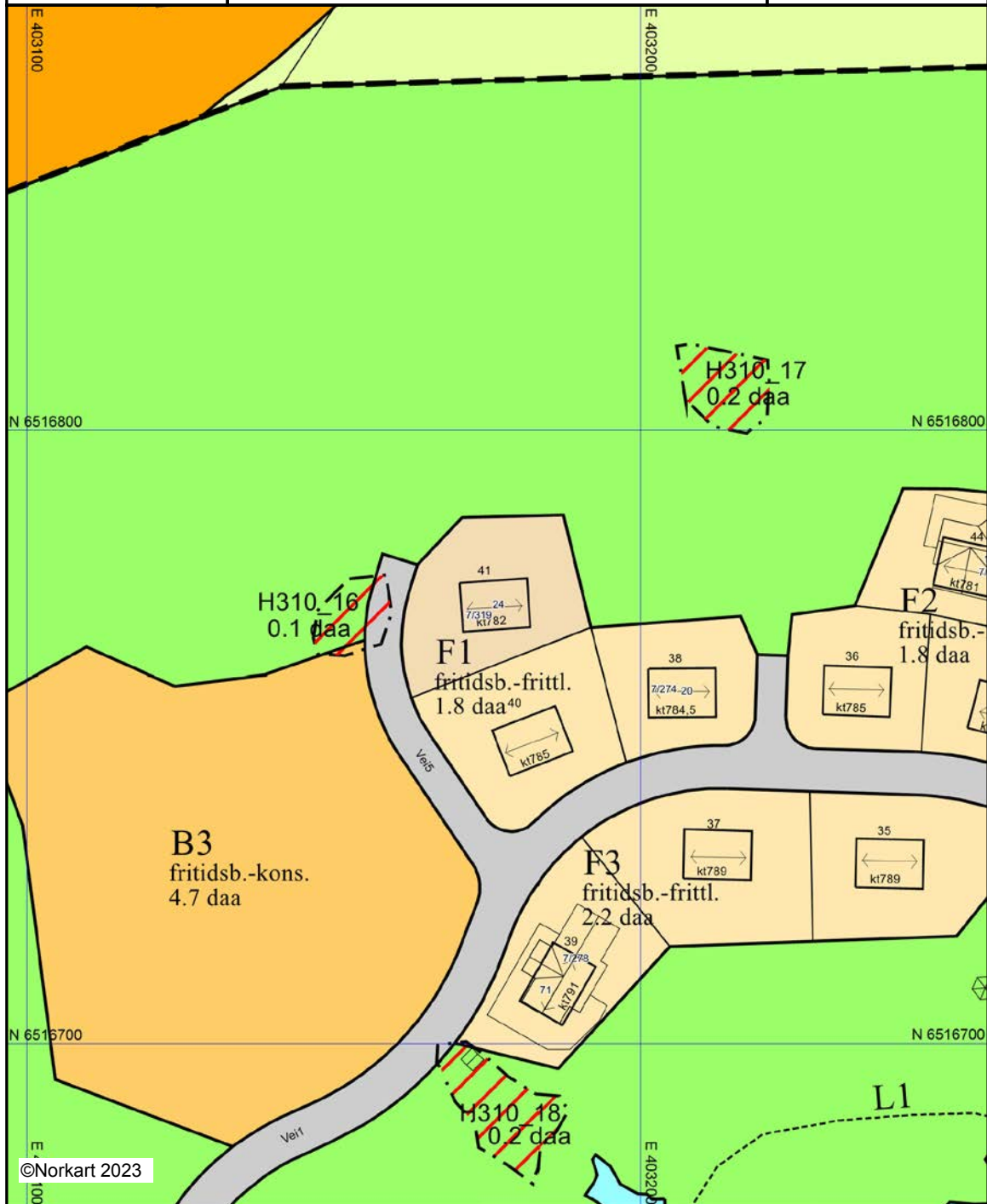
Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/319
Adresse: Farevassknutan 24
Utskriftsdato: 22.03.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198)</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i> Park
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i> Område med annen særskilt angitt fare
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)</i> Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Annet spesialområde
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)</i> Felles avkjørsel
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i> Unyansert formål (kun for eldre planer)
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i> Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Fritidsbebyggelse - konsentrert
	Fritid- og turistformål
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Veg
	Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf</i> Friluftformål
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va</i> Friluftsområde i sjø og vassdrag
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i> Faresone - Ras- og skredfare
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Regulert møneretning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



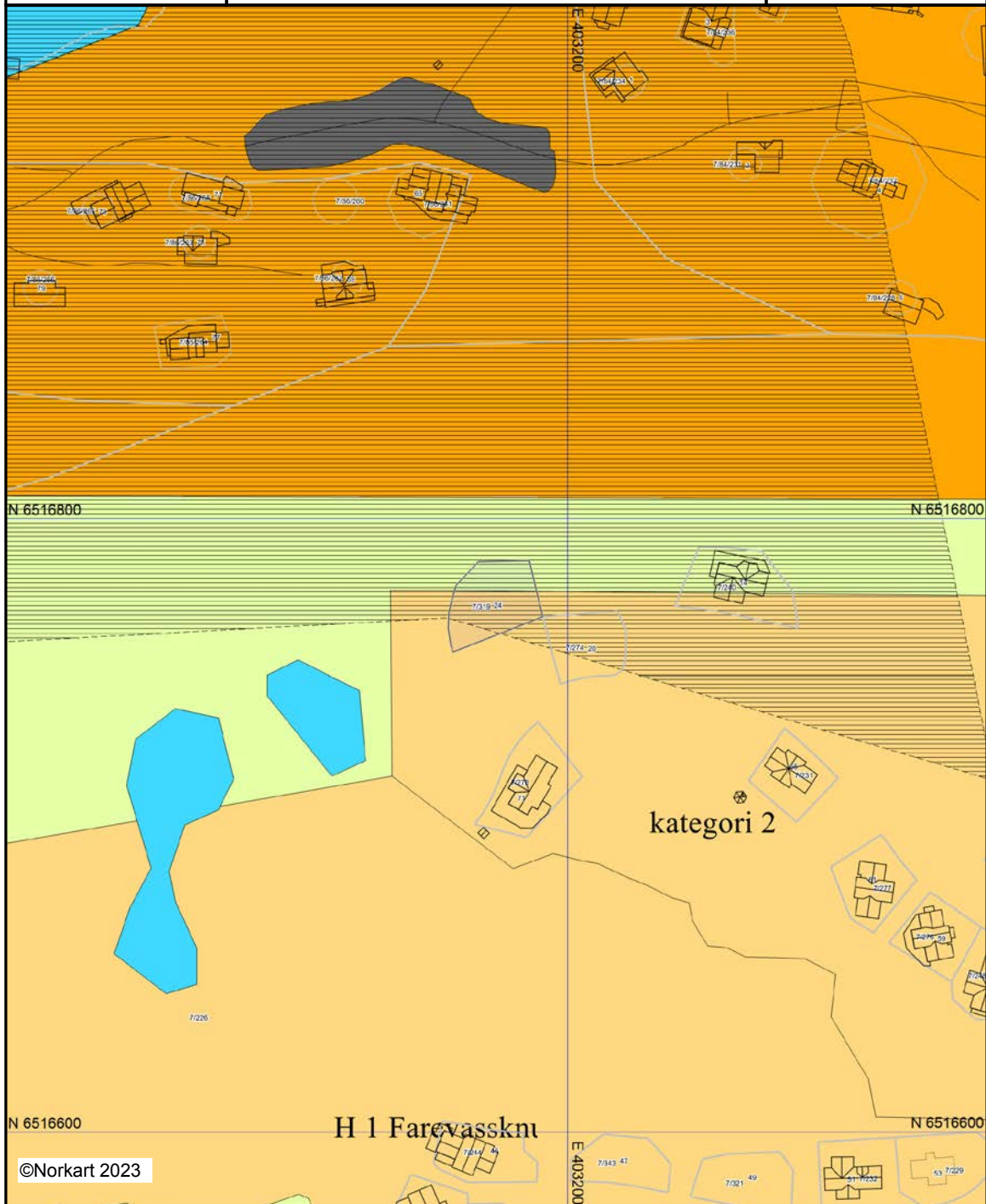
Åseral kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/319
Adresse: Farevassknutan 24
Utskriftsdato: 22.03.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Boligområde - framtidig
-  Erverv - nåværende
-  Erverv - framtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - framtidig
-  Offentlige bygninger - nåværende
-  Offentlige bygninger - framtidig
-  Kommunalteknisk anlegg - nåværende
-  Friområde - framtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Idrettsanlegg - Framtidig



Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  LNF-område
-  LNF-område med spredt fritidsbebyggelse - f



Kommuneplan-Områder som er båndlagt ei

-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende


Kommuneplan-Områder for særskilt bruk ei

-  Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.)
-  LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende



Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

-  Parkering - nåværende
-  Parkering - framtidig



Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner

-  Nedslagsfelt for drikkevann


Kommuneplan-Retningslinjer

-  LNF-område hvor landbruk er dominerende
-  LNF-område hvor friluftsliv er dominerende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reir

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Gangveg - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FAREVASSKNUTEN LJOSLAND, ÅSERAL KOMMUNE. PLAN ID 10262011 0066

Vedtatt i kommunestyret 29.09.2011, sak. nr. 11/39. Senere endret i kommunestyret 15.12.2011, sak. nr. 11/55 (omgjøringsvedtak).

Pkt.1; GENERELT

Det regulerede området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritidsbebyggelse – frittliggende, 1-44
- Fritidsbebyggelse – konsentrert, B1 –B3
- Fritids- og turistformål, utmarksbasert reiseliv, N1
- Renovasjon/kommunalteknisk anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Privat vei

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Friluftformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

HENSYNSSONE

- Faresone

Pkt.2; BEBYGGELSE OG ANLEGG;

2.1; Område for fritidsbebyggelse - frittliggende, 1 - 44

- Innenfor områdene avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse kan det oppføres en hytte på hver tomt. Det tillates ikke deling av tomtene.
- Det tillates oppført frittliggende bod/uthus med BYA på inntil 15 m², maks mønehøyde 4 meter over gjennomsnittlig terreng.

- Hyttene skal i hovedsak ha kledning av tre, av type villmarkspanel, laft, stav, hogd kledning eller tilsvarende. Synlig murvegg høyere enn 0,5 meter skal kles med panel, naturstein eller lignende. Det skal legges vekt på at bygningene får et tiltalende ytre på alle frittstående sider.
- Ved byggesøknad skal det sendes inn nødvendige planskisser/snitt/profiler som viser plassering av bygg, tilkomstvei, parkering, eventuelle murer, nytt og opprinnelig terreng etc. Det skal også sendes inn stikningsplan som viser tiltakets plassering, inkl. høydeplassering.
- Maksimalt tillatt høydeplassering, nytt planert terreng, er angitt på reguleringsplanen.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for tomtene er 160 m², inkl. bod/uthus, for tomter med enkelthytter.
- På tomtene 1, 2, 4, 8, 11, 13, 16, 17 og 23 kan det oppføres enmannshytter eller tomannshytter, med maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) 240 m², inkl. bod/uthus. For tomtene 11, 13 og 23 er maks. tillatte BYA 160 m².
- Mønehøyde måles fra nytt terreng angitt på plankartet. Det er fastsatt følgende maks. tillatte mønehøyder:

Tomt nr.	Mønehøyde
5, 34 – 44	4,5 m.
1 – 4, 6-8 25 - 33	5 m.
9 – 10 12 14 – 22 24	6 m.
11, 13 og 23	7 m.

- Tomtene 11, 13 og 23 skal bygges med underetasje, hvor minimum hele bakveggen skal tilbakefylles.
- For tomtene 1 – 3, 5-6 og 34 – 44 settes det krav til at møneretningen skal være i samsvar med angitt bygg på reguleringsplanen. Møneretning = retning på byggets lengste side. Med unntak av tomt 6 tillates ikke bygg med kvist/oppstugu på nevnte tomter.
- Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 20 – 35 grader. Taktekkingen skal være torv.
- Synlig del av skorstein skal kles med naturstein.
- Det skal brukes mørkebrun eller sort beis/farge på bygningene.

- Hver boenhet skal ha minst to parkeringsplasser på egen grunn. Disse skal opparbeides samtidig med opparbeidelsen av tomte. En av plassene kan være i carport/garasje integrert i hytta, og vil da medregnes i bebygd areal.
- Hyttene skal ha støpt såle eller grunnmur. Grunnmuren skal være så lav som mulig over planert terreng. Det kan brukes pilarer i samband med terrasser og lignende.
- Parabolantenne og flaggstang er ikke tillatt på hyttene/tomtene.
- Alle kabler skal legges i bakken.
- Gjerde er normalt ikke tillatt, men det kan tillates nødvendige sikringsgjerder.
- Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Fyllinger og skjæringer skal i størst mulig grad jordkles og tilsås.
- Byggegrense mot regulert vei er 3 meter, mot regulert friluftsområde 2 meter og mot nabogrense normalt 4 meter, dersom det ikke inngås avtale/samtykke om å bygge nærmere.

2.2; Fritidsbebyggelse – konsentrert, B1 – B3

- For disse områdene skal det utarbeides detaljplaner før utbygging, jfr. plan og bygningslovens § 12-3.
- Utnyttelsesgrad for område B3 er maks. 40 % BYA. Maks tillatte mønehøyde for B3 er 6,5 m. over nytt terreng. Planeringshøyde og type bygning fastsettes i detaljreguleringsplan.
- Det må utarbeides egne landskapsanalyser for områdene, i forbindelse med detaljreguleringen.
- Områdene kan planlegges med enkelt hytter/konsentrert fritidsbebyggelse/leiligheter. Bygninger skal oppføres med saltak.
- Det skal opparbeides minst 1,5 parkeringsplass pr. leilighet. Parkeringsplassene kan anlegges på felles parkeringsplass eller i tilknytning til den enkelte leilighet.
- Gjennom område B2 må det legges til rette for adkomstvei til næringsområde, N1. Det må også tilrettelegges for gangvei gjennom området, mellom vannene nord og syd for byggeområdet.

2.3; Fritids- og turistformål, utmarksbasert reiseliv, N1

- For dette området skal det utarbeides detaljplan før utbygging, jfr. plan og bygningslovens § 12-3. Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for N1 og B2. I denne må rekkefølgekrav mellom utbygging av områdene N1 og B2 vurderes nærmere. Ved utarbeidelse av plan skal det tas særlige hensyn slik at en unngår en privatiserende effekt mot vannet sør for B2.

- Det må utarbeides egen landskapsanalyse for området, i forbindelse med detaljreguleringen.
- Området skal benyttes til utmarksbasert reiseliv i samsvar med kommunedelplanen. Det åpnes ikke for virksomhet basert på fradelte/seksjonerte enheter for salg/tilbakeleie.

2.4; Renovasjon/kommunalteknisk anlegg

- I disse områdene kan det plasseres trykkøkingsstasjoner, pumpestasjoner, trafoer, avfallsbuer, avfallscontainere, etc. Utførelsen/utseende skal være av samme standard som slike anlegg i andre felt i området.

Pkt.3; SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1; Privat vei

- Skal opparbeides som vist på planen. Veiene skal asfalteres. Mindre justeringer av veienes plassering og høyde kan godkjennes.
- Veiskråninger/skjæringer skal i størst mulig grad jordkles og tilsås.
- Kjøreveien er regulert som privat vei.
- Veiskråninger/skjæringer kan anlegges på tilgrensende arealer.

Pkt.4; LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

4.1; Friluftsmål

- Det er ikke tillatt å drive virksomhet som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Innenfor området skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av området som friluftsområde. Vegetasjon kan tynnes ut og pleies.
- Eventuelle fellesanlegg for vann/avløp/kabler kan tillates. Alt arbeide skal utføres med minst mulig terrenginngrep, og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til sin opprinnelige form. Alle kabler/ledninger skal legges i lukkede grøfter.
- Nødvendige tekniske anlegg som trykkøkingsstasjoner, høydebasseng og trafoer kan plasseres i området.
- Veiskråninger kan anlegges i området, der det er nødvendig. Fjellskjæringer kan avfases/utslakkes inn i friluftsområder, og jordkles for å gi en bedre terrengtilpasning.

- Skiløyper, turløyper, akebakke, skøytebane, belysning, og mindre lekeanlegg som fremmer bruken av området, kan etableres i friluftsområdene. Skriftlig samtykke må innhentes av grunneier før eventuell søknad sendes kommunen for godkjenning.
- Nødvendige sikringstiltak kan utføres i området.
- Eventuell kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal bevares, jfr. vannressurslovens § 11.

Pkt.5; BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

5.1; Friluftsområde i sjø og vassdrag

- Det kan legges til rette for bading og skøyting med tilhørende aktiviteter.

Pkt.6; HENSYNSSONE

6.1; Faresone - rasfare

- Utbygging i disse områdene krever rassikring godkjent av fagkyndige.

Pkt.7; FELLESBESTEMMELSER

- Det er ikke tillatt med private servitutter som er i strid med disse bestemmelsene.
- Bygningsmyndighetene kan, når særlige grunner foreligger, gjøre unntak fra disse bestemmelsene, innenfor rammene i plan- og bygningsloven.

Pkt.8; REKKEFØLGEKRAV

- Virksomheten i næringsområdet N1 skal være i drift før det tillates utbygging i delområdene B2 og B3
- Før opparbeiding av feltet Farevassknuten kan ta til må det være gjennomført tiltak langs Ørnefjellveien i form av opparbeiding av 2-3 møteplasser, samt skilting med sone 30 km/t. Det skal i tillegg gjøres breddutvidelse av eksisterende tilkomstveg gjennom Ørnefjell II.
- Opparbeiding av løype L1 og L2 jamfør plankartet, skal skje samtidig med opparbeiding av veier og tomter i feltet. L1 skal opparbeides for helårsbruk i 5 m. bredde. I midten skal det anlegges en gruset sti på 1,5 – 2 m bredde. L2 skal opparbeides som tursti med bredde 1,5 m. Der dette krever store terrenginngrep tillates en smalere sti på kortere strekninger.

Kari Røyndid

Kari Røyndid, varaordfører



Aseral kommune

4340 ASEHAL
Org.nr. 978 631 517



Åseral kommune
www.aseral.kommune.no

”Åseral - fjellparadiset på sørlandet”



Kommunedelplan for Ljosland 2006 – 2030

*Kommunedelplan for Ljosland 2006-2030, Åseral kommune.
Vedteken i Kst 01.11.07, sak 07/71. Endring vedteke i Kst 26.03.20, sak 20/18*

INNHALD

1. VISJON, MÅLSETTING OG STRATEGI	4
1.1 Visjon.....	4
1.2 Hovudmålsetting.....	4
1.3 Strategi og delmål.....	4
2. GENERELT OM UTVIKLINGA PÅ LJOSLAND	6
2.1 Ei bærekraftig utvikling – kva mengde utbygging tåler Ljosland?	6
2.2 Grunneigarsamarbeid	7
2.3 Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde (SVR)	7
2.4 Fylkesdelplan for Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane (randsona)	7
3. AREALBRUKSKATEGORiar	8
3.1 Byggeområde	8
3.2 Landbruk, natur og friluftsområde (LNF)	11
3.3 Område for råstoffutvinning, R 1	11
3.4 Område som er bandlagt, Bl 1 – Bl 2	11
3.5 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag	12
3.6 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet.....	12
4. TILGJENGE FOR ALLE	13
5. BARN OG UNGE	13
6. RISIKO OG TRYGGLEIK	14
7. KULTURMINNE	14
8. UTFYLLANDE FØRESEGN	14
8.1 Byggeområde (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 1)	15
8.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) utan bestemming om spreidd bygging (Pbl § 20-4 1. ledd nr. 2).....	17
8.3 LNF-område med bestemming om spreidd hyttebygging	17
(Pbl 20-4,2. ledd, bokstav c).....	17
8.4 Område for råstoffutvinning (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)	17
8.5 Område som er bandlagt (Pbl § 20-4,1.ledd nr. 4)	18
8.6 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag	18
(Pbl § 20-4,1.ledd nr.5)	18
8.7 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 6)	18
8.8 Forholdet til kulturminnelova.....	18
8.9 Dispensasjon	18
9. RETNINGSLINER	19
9.1 Vidare detaljplanlegging	19
9.2 Grunneigarsamarbeid	19
9.3 Omsyn til friluftsområde/løypenett	19
9.4 Risiko og tryggleik.....	20
9.5 Barn og unge, tilgjenge for alle	20
9.6 Rekkefølgebestemmingar og utbyggingsavtaler.....	20
9.7 Beiterettar	20

INNLEIING

Arbeidet med rullering av kommunedelplanen for Ljosland har vore ein lang prosess. Oppstart av planarbeidet vart meldt i 2001, men vidare arbeid med planen vart lagt på is i påvente av ny kommuneplan for Åseral. Denne skulle mellom anna avklare nytt vegsamband mellom Bortelid og Ljosland. Kommuneplanen vart vedteken i juni 2005.

I forhold til forrige kommunedelplan for Ljosland er planavgrensinga trekt lenger aust, slik at planområde nå tangerar planområde for kommunedelplan for Bortelid. På denne måten ønskjer ein å få til ei meir heilskapleg planlegging av begge områda.

Planperioden er sett til 2030. Det er naudsynt å planlegga såpass langt fram slik at mellom anna infrastrukturen i områda vert dimensjonert etter framtidige krav. I tråd med Plan- og bygningslova skal likevel kommunedelplanen takast opp til vurdering kvart 4. år.

Åseral kommune har ein klar politikk på at ein ønskjer å konsentrera utbygginga til få områder i kommunen. Tanken er at dette totalt sett gir minst belastning på utmarka. På den annan side stiller ein slik strategi store krav til mellom anna infrastrukturen i områda. Det er kommunen si meining at kommunedelplanen vil bli eit godt styringsverktøy for vidare utvikling på Ljosland, og at den vidare vil bidra til å gjera vidare utvikling forutsigbar.



Oddmund Ljosland
ordfører

1. VISJON, MÅLSETTING OG STRATEGI



1.1 Visjon

Åseral – fjellparadiset på sørlandet.

1.2 Hovudmålsetting

Ljosland skal vera ein attraktiv stad for arbeid, fritid, og investeringar. Utviklinga skal vera styrt med ein klar forankring i kommunen sin overordna planlegging.

1.3 Strategi og delmål

Betre infrastruktur

1. Etablering av offentleg tilgjengelege parkeringsplassar ved Ljosland alpinsenter innan 2007, med plass til omlag 400 bilar
2. Øvrige tiltak etablert i tråd med rekkjefølgjekrav i dei utfyllande føresegna
3. Tilgang på breiband for fastbuande og hyttefolk
4. Alle nye einingar skal bidra økonomisk til infrastruktur i områda. Storleiken på beløpet må vurderast nærare for kvar enkelt delområde
5. Arbeidet med framdriftsplanar og finansieringsplanar for betring av infrastrukturen skal prioriterast høgt

Fleire varme senger

1. Innan 2010 skal Ljosland ha 100 varme senger

Auka heilårig aktivitetstilbod

1. Innan 2010 skal det på Ljosland vera tilbod om 10 sommaraktivitetar og 10 vinteraktivitetar
2. Utfyllande aktivitetar framfor konkurrerande aktivitetar
3. Utvikle produkt innanfor kultur- og utmarksbasert næring

Auka lokal verdiskaping

1. Sikre næringsareal for ulike typar servicebedrifter

Betre samarbeid mellom grunneigarar, offentleg verksemd, hyttefolk og tilreisande

1. Etablering av felles arena/fora for samarbeid og samhandling

Klar og eintydig profilering av områda

1. Felles reiselivsportal for reiselivet i Åseral

Nytt vegsamband Bortelid - Ljosland

1. Ferdigstille veg innan 2009
2. Det skal vera ei etableringsavgift for nye hyttetomter knytt til vegen. Dette skal formaliserast gjennom utbyggingsavtalar for dei ulike delområda

Grunneigarsamarbeidet skal styrkast

1. Alle grunneigarar som vert råka av utbygging, anten direkte eller ved etablering av løypenett, skal ha tilbod om medlemskap i grunneigarsamarbeidet på Ljosland. Dette inkluderar og tilbod om utjamningsordningar. Dette er ein føresetnad for vidare utbygging i området
2. Grunneigarlaget må ta større ansvar for drift av områda. Grunneiarlaget må få på plass inntektsordningar for dette
3. Utvikle samarbeidet med utmarkslaget på Bortelid. På sikt få til felles utjamningsordningar

Ljoslandsgrenda sin eigenart skal takast vare på

1. Viktig jordbruksareal skal ikkje byggast ned
2. Utvikling av nisjeprodukt knytt til gardsdrifta
3. Tradisjonelt landbruk skal oppretthaldast
4. Utarbeiding av reguleringsplan for Ljoslandsgrenda, slik at tiltak utover LNF-føremålet kan avklarast

Omsynet til trua og sårbare artar skal ivaretakast

1. Ferdsla skal styrast og regulerast slik at den skjer i område der konfliktnivået er lågt
2. Etablering av markagrense for vidare utbygging
3. Konsentrert utbygging

2. GENERELT OM UTVIKLINGA PÅ LJOSLAND

Ljosland som hytteområde har på mange måtar gjennomgått den utviklinga som på Bortelid. Fram til 1996 hadde ein om lag 150 fritidsbustader av relativt enkel standard. I 1996 starta utbygginga opp i Farevatn nord, og da av fritidsbustader av høg standard. Ei viktig føresetnad for dette var forlenging av fylkesvegen til området.



same
standard.
dette

Eit karakteristisk trekk for Ljosland er sjølve Ljoslandsgrenda med busetting og aktiv landbruksdrift. I dette området finn ein og fleire bygningar av svært gamal dato, og fleir av desse er freda.

2.1 Ei bærekraftig utvikling - kva mengde utbygging tåler Ljosland?

Det er ei sentral problemstilling kor mykje utbygging tåler Ljosland føre det reduserar dei kvalitetane folk etterspør. Mellom anna ser ein faren med at utbygginga vert av eit slik omfang og utforming, at tilgangen på friluftsområda vert vanskeleg. Det er og ei tålegrense for kor mykje naturen kring Ljosland tåler av utbygging og ferdsel, før det verkar direkte inn på natur og dyreliv. Konsentrert utbygging, samt ei bevisst styring av ferdsla bort frå sårbare område er eit viktig bidrag i den samanheng.

På oppdrag frå Åseral kommune gjorde konsulentfirmaet Unico AS i 2001, ei overordna vurdering av Bortelid og Ljosland, og konsekvensar og moglegheiter innan reiseliv og fritid. Det vart skissert ulike alternativ, frå det minst ekspansive med 2500 sengeplassar (5 pr. eining), til det mest ekspansive med 11250 sengeplassar totalt på Ljosland. **Anbefalingane frå Unico låg på omlag 1085 einingar** fram mot år 2025, dvs 5425 sengeplassar.

I denne kommunedelplanen er det lagt opp til ei utbygging på 9610 sengeplassar, **dvs 1922 einingar totalt**. Dette er ei utbygging langt utover anbefalingane frå Unico. Ein meiner likevel dette er forsvarleg ut i frå følgjande forhold :

1. Utbyggingstakta har dei seinare åra ligge på om lag 30 einingar pr. år på Ljosland. Det vil si at ein med denne planen har utbyggingsareal for mange tiår framover, og altså utover planperioden som var utgangspunktet for Unico (25 år). Såpass langsiktig er det naudsynt å planlegge mellom anna for å kunne dimensjonere tekniske anlegg etter framtidige behov.
2. På Ljosland er utbygginga fordelt på større delområde; Ljosland aust og Ljosland vest. Dette gjer at ein i stor grad kan få spreidd trafikken ut i frå hytteområda, og at tilgangen på friluftsområda ikkje vert redusert i særleg grad som følgje av vidare utbygging. Såleis bør det ligge til rette for minst like stor utbygging som på Bortelid, der det er lagt opp til 2606 einingar totalt.

Nå er sjølvsagt utviklinga på marknaden eit vesentleg kriterium for kor stor utbygging faktisk blir. Marknaden har ein lite styring med, derimot kviler eit stort ansvar på kommunen, og andre aktørar i området kor attraktivt Ljosland skal vera i framtida. Mellom anna er det vesentleg at naudsynt infrastruktur vert bygd ut i takt med mengde fritidsbustader. Ei utbygging som skissert stiller store krav til vidare planlegging og utbygging, og ikkje minst at kva rekkefølge tiltak skjer.

2.2 Grunneigarsamarbeid

Det er vanskeleg å få til rettferdig fordeling av utbyggingsareal og friareal. Nokre eigedomar er egna for utbygging, mens andre er eigna til friluftsområde/løypenett. På bakgrunn av dette er det vesentleg at ein kjem fram til ordningar som gjer at også grunneigarar som får ei vesentleg auke i ferdsle på eigedomen, får kompensasjon for dette (utjamningsordningar osv). Grunneigarlaga spelar ei sentral rolle for å få slike ordningar på plass.

2.3 Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde (SVR)

Ljosland ligg relativt nært opp til grensa for landskapsvernområde SVR. Området vart verna i 2000, og det gjeld eiga forskrift og forvaltningsplan for området. Som eit prøveprosjekt fram til juli 2008 er forvaltninga delegert kommunen.

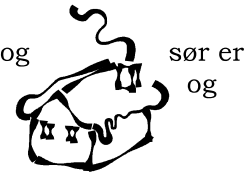
2.4 Fylkesdelplan for Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane (randsona)

Fylkesdelplan for SVR vart godkjent av Miljøverndepartementet 16 mai 2000. Planen omfattar eit indre planområdet (landskapsvernområde SVR), og eit ytre planområde (randsona). Fylkesplanar skal vera retningsgivande for kommunal planlegging.

Grensa for randsona er markert i plankartet. I samband med meklingsrunda ved godkjenning av ny kommuneplan for Åseral, vart kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen samde om at hytteutbygging ikkje skal skje innanfor randsona. Åseral kommune vurderar denne grensa som si markagrense for vidare utbygging, men det bør kunne leggast til rette for løypenett i dette området.

3. AREALBRUKSKATEGORAR

Kapitlet følgjer inndelinga i Plan-og bygningslova § 20-4. Mot vest og planavgrensinga identisk med tidlegare delplan, mens mot aust nord er den utvida. Mot aust grenser planområdet inn mot kommunedelplan for Bortelid. Dette er viktig for å kunne sjå arealbruken i dei to områda i samanheng.



3.1 Byggeområde

Fritidsbustader, H 1- H 6

Det har vore ein viktig del av planarbeidet å finne nye egna område for utbygging, og planen legg da og opp til ein monaleg auke i utbygging av fritidsbustader, dvs både hytter og leilegheiter.

Følgjande tabell gir ein oversikt over eksisterande og planlagde fritidsbustader. Dette er eit anslag ut i frå storleiken på områda, og ein har tatt utgangspunkt i eit arealkrav på om lag 1,5da/eining. Mengda ein kjem fram til vil i praksis stemme dårleg for kvart felt, men gi ein god pekepinn totalt på Ljosland. Nummer på felta seier ikkje noko om kva rekkjefølgje dei skal byggast ut i.

Oversikt utbygging	Da	Einingar
Eksisterande		380
I godkjende detaljplanar, ikkje bygd		180
Nye områder :		
H 1 Farevassknuten	92	61
H 2 Millinivet*	5	20
H 3 Åsen	158	105
H 4 Longdalen	113	75
H 5a-d Ramnehei	410	273
H 6a-d Tjørni - Gloppedalen	1242	828
Sum utbygging i ny kdpl		1362
I godkjende detaljplanar, ikkje bygd		180
Eksisterande fritidsbustader		380
SUM einingar		1922
Sum senger, 5 pr eining		9610

*Aktuelt med leilegheiter

I tabellen er det ikkje teken med mogleg fortetting i eksisterande utbyggingsområde, då potensialet for dette er vanskeleg å fastslå.

Når det gjeld utbygging i dei ulike felta så vært dette styrt gjennom detaljplanar. Føringar for desse er fastsett i retningsliner og utfyllande føresegn i

kommunedelplanen (kap. 8 og 9). Særlig eksponerte område (høybrekk osv), er merka med skravur, som område som ikkje bør byggast ut.

Område for næringsverksemd, N 1 - N 5

Det har vore ei prioritert oppgåve å finne egna areal for reiselivsverksemd, forretning, og serviceverksemd, inkludert parkering knytt til desse. Etterkvart som mengda fritidsbustader aukar totalt sett på Ljosland, vert grunnlaget for næringsverksemd styrka. Det er derfor viktig at ein gjennom kommunedelplanen sikrar areal for dette føremålet, og at ein ved vidare detaljplanlegging/disponering har ein svært restriktiv haldning til anna bruk enn reint næringsføremål.

Oversikt næringsområde	Areal	Bruk
N 1	22	Utmarksbasert reiseliv
N 2	6	Forretning, overnatting
N 3	4	Forretning, overnatting
N 4	10	Forretning, overnatting
N 5	10	Forretning, overnatting

Område frå Ljosland fjellstove og nordover langs fylkesvegen er tiltenkt sentrumsfunksjonen på Ljosland.

Område for bustader, B 1

Det er sett av eget område til busetnad. Det vil og vera aktuelt med kombinert bruk av næringsbygg, med til dømes næringsverksemd i 1. etasje, og busetnad i 2. etasje. Ei anna moglegheit er bruksendring av fritidsbustader.

Offentlege bygningar, O 1 - O 2

Kapell

Sentralt i Ljoslandsgrenda, område O 1, ligg Ljosland kapell. I planen legg ein opp til at dette vert flytt til område O 2.

Kommunaltekniske anlegg, K 1 - K 3

Avlaupsanlegg, K 1

Reinseanlegget på Ljosland er lokalisert rett sør for område N 2. Kapasiteten på anlegget er om lag 600 pe, men kapasiteten kan relativt enkelt doblast. For ei utbygging på Ljosland aust, samt for bustader i Ljoslandsgrenda, vil det vera aktuelt å nytte same reinseanlegg.

Vassforsyning, K 2

Ljosland vassverk er lokalisert i sørenden av Farevatn. Anlegget vil i løpet av sommaren 2006 bli utvida til ein kapasitet på 1500 einingar. Dette kan seinare aukast ytterligare slik at det kan forsyne heile Ljosland aust, samt bustader i Ljoslandsgrenda.

Farevatn er i dag drikkevasskjelda. Nedslagsfeltet kring kjelda er merka av i plankartet, og her gjeld restriksjonar etter vassdragslova m/forskrift.

K 3

Eksisterande gravplass for Ljosland kapell.

Friområde, F 1 - F 4

Alpinanlegg, F 1 og F 3

Ljosland har i dag 2 skitrekk, og det er 3 nedfartar i dette anlegget. Lengste nedfart er på 1.5 km. Total kapasitet i anlegget er 900 personar/time.

For eksisterande anlegg er det lagt opp til ei utviding mot nord, område F1. For dette området er det ikkje krav til reguleringsplan, men kommunen skal godkjenne heilskapleg plan for tiltak, inkludert ei avklaring i forhold til moglege kulturminne i området.

På Svåbekkhei på Ljosland vest er det sett av areal til eit framtidig alpinanlegg. Endepunktet på dette vil måtte gå ned i område H 4 Longdalen, evt ned mot dyrka marka aust for fylkesvegen. Detaljar kring dette må avklarast i reguleringsplan for området. Det er ein føresetnad at områda H3, H4, og F3 vert planlagt i samanheng.

Område for motorsport og skytebane, F 4

Sør for område for råstoffutvinning ved Kleivekrønna er det lagt ut et område for motorsport og skytebane.

Område for vatnaktivitetar, F 2

Område F 2 ved Ljoslandsvatnet er lagt ut som friområde. Her kan det leggest til rette for opparbeiding knytt til vassaktivitetar, som brygge, båtsiepp, badeplass osv. For dette området er det ikkje krav til reguleringsplan, men kommunen skal godkjenne heilskapleg plan for tiltak, inkludert ei avklaring i forhold til moglege kulturminne i området.

3.2 Landbruk, natur og friluftsområde (LNF)

I slike område er det bare tillate med bygg og anleggsverksemd knytt til stadbunden næring (jordbruk/skogbruk). I arealdelen av kommunedelplanen kan ikkje LNF-områda delast vidare inn med rettsleg bindande verknad. Det er likevel markert enkelte områder med skravur, for å signalisere kva interesser som er dominerande i enkeltsaker.



Som nemnd i kap. 1.3 ønskjer ein å ivareta Ljoslandsgrenda sin eigenart, særleg med tanke på busetting og eit levande landbruk, samt ivaretaking av dei mange særmerka eldre bygningane ein finn her. I ein del samanhenger har problemstillinga kring utnytting av området i meir kommersiell samanheng vore reist. Dette gjeld da mogleg omdisponering av landbruksbygningar for utleigeverksemd, samt korleis dei verna og verneverdige bygningane kan inngå i eit opplevingstilbod for Ljosland som turistdestinasjon. For å avklara denne bruken er tanken å utarbeida reguleringsplan for området. Av den grunn er området merka av i plankartet, med ei retningsline om utarbeiding av reguleringsplan. Hovudføremålet med regulering er vern av kulturlandskapet inkludert bygningar, samt sikring av jordbruksdrifta. Ljoslandgrenda – tun og innmark er bygningsmiljø og kulturlandskap med bevaringsverdi.

LNF-område med opning for spreidd hyttebygging

I område Spr 1 er det opna for bygging av ei hytte utover eksisterande hytte.

3.3 Område for råstoffutvinning, R 1

Ved Kleivekrønna er det godkjent eit mindre område for uttak. I kommunedelplanen er det lagt opp til ei utviding av området. Dette krev i så fall utarbeiding av bebyggelsesplan.

For etterbruk av uttaksområdet er det mellom anna tenkt miljøstasjon for avfallshandtering, eventuelt omlastingsområde for avfall

3.4 Område som er bandlagt, Bl 1 - Bl 2

Ved Ljoslandsvatnet, ved Oddan hyttefelt, samt ved botnen av skitrekket er to område bandlagt etter lov om kulturminne (automatisk freda kulturminne). I tillegg er område rundt Farevatn bandlagt som nedslagsfelt for drikkevatt.

3.5 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

Farevatn er drikkevasskjelda på Ljosland, og vatnet er lagt ut på plankartet til dette føremål. Føresegner og krav til drikkevasskjelder følgjer av vassdragslova med forskrifter. I Farevatn med nedslagsfelt, må det ikkje gjerast tiltak som kan forureine drikkevasskjelda.

3.6 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet



Fylkesveg 352

Eksisterande fylkesveg går fram til parkering ved alpinanlegget. Eit nytt vegsamband til Bortelid skal etter planen få status som fylkesveg .

Gangveg

Det er lagt opp til gangveg frå område H 3 til parkering P 2 sør for dammen ved Langevatn.

Parkering, P 1 - P 3

Parkering ved innkøyring til Ljoslandsgrenda er pr.i dag einaste offentleg tilgjengeleg parkeringsplass. Det er derfor lagt opp til følgjande nytt parkeringsareal :

Stad	Kapasitet
Ved Ljosland alpinsenter, P 1	400
Ved Langevatn, P 2	200
Aust i Gloppedalen, P 3	200

Når det gjeld hytteområde Farevatn syd har dei fleste hyttene veg heilt fram. Ein må derfor sjå på moglegheita for å nytte noe av parkeringsarealet til ålmenta.

Nye vegar

Med unntak av område H 1 Farevassknuten, og del av H5, og H6, er det ikkje lagt inn nye vegar i delplanen. Tanken er at dette vert teken hand om ved detaljplanlegging av felta.

Skiløyper og heilårsløyper

Løypenettet er ein viktig del av infrastrukturen, og ein ser det vesentleg at ein får inn løypenettet i ein overordna plan. Det viktig at løypenettet vert utvida i tråd med auka trafikk/utbygging.



som Vidare er

Eksisterande og framtidige skiløyper innafor planområdet er lagt ut som viktig ledd i kommunikasjonssystemet. I utgangspunktet føreset denne arealbrukskategorien at det

vert utarbeida reguleringsplan eller bebyggelsesplan (Jfr. Plan- og bygningslova § 20-4 nr. 6). For skiløypene vil ein bare i unntakshøve måtte gjøre mindre inngrep for opparbeiding. Dette bør kunne gjerast utan å gå vegen om detaljplan.

Rundabakkløypa, Ørnefjelløypa, og Langafjelløypa er tenkt tilrettelagt for heilårsbruk. Dette inneber at det enkelte stader må grusast og drenerast for at standarden skal bli tilfredsstillande.

For løypenett som strekk seg ut over planområdet er det laga eget temakart til kommunedelplanen. Sjå vedlegg 1. Det er ein føresetnad at løypenett som inngår i plankartet, samt i rekkefølgebestemmingar, vert etablert føre øvrig løypenett.

Det er intensjonen å få etablert egna trasear for sykling. Jamfør friluftslova er utgangspunktet at ein kan nytte tråsykkel på veg eller sti i utmark, og over alt i utmark på fjellet. Heilårsløyper bør kunne nyttast for sykling. For dei som ønskjer å sykle i terrenget opnar friluftslova for dette på fjellet.

4. TILGJENGE FOR ALLE

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det gjerast ei vurdering av tilgjenge for alle grupper. Rundt Grønli tjønn ser ein for seg meir aktiv tilrettelegging for friluftslivet, med for eksempel opparbeiding av ein turveg rundt vatnet med ein standard tilpassa funksjonshemma, barnevogner mm.

5. BARN OG UNGE

Sidan det er krav om regulerings- eller bebyggelsesplan, er det i rekke gjennom slik planlegging dei meir detaljerte arealspørsmåla i til barn og unge må avklarast. All vidare planlegging må derfor følgje opp krava i "Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen", og lokale retningslinjer som følgjer av denne.



første
forhold

Det er viktig at areal som skal brukast av barn og unge er sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. På Ljosland er det dei naturbaserte aktivitetar som er hovudaktiviteten. Det er viktig at det blir lagt ut areal i nærmiljøet kor barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø. Ein må då ta omsyn til at areala:

- er store nok og eignar seg for lek og opphald
- gir moglegheiter for ulike typar leik til ulike årstider
- kan brukast av ulike aldersgrupper, og moglegheiter for samhandling mellom barn, unge og vaksne

6. RISIKO OG TRYGGLEIK

Grunn kan bare delast eller byggast på dersom det er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøforhold som ras og flaum m.m. jfr. Plan- og bygningslova § 68. Det er spesielt gjennom regulerings- og bebyggelsesplanar ein skal ta opp dette spørsmålet, smln. Plan- og bygningslova § 25 nr. 5 om fareområder. Risiko og sårbarhetsanalyse skal som standard gjennomførast for kvar enkelt detaljplan.

På oppdrag frå kommunen utførte NGI i 2005 ein vurdering av skredfaren i potensielt rasutsette områder på Bortelid og Ljosland, inkludert vegstrekninga Bortelid – Ljosland. Rapporten vil inngå i vurderingskriteria ved utarbeiding av detaljplanar.

7. KULTURMINNE

For nye utbyggingsområde er det ikkje gjennomført registreringar av kulturminne. Dette må derfor gjerast i samband med detaljregulering av felta.

8. UTFYLLANDE FØRESEGN

Generelle opplysningar

Kommunedelplanen for Ljosland inneheld plankart for arealbruk i målestokk 1:15000, føresegner, retningsliner og tekstdel. Det er plankart og føresegner som er juridisk bindande. Arealdelen er skrive med heimel i Plan- og bygningslova (pbl.).

Kommunedelplanen skal leggest til grunn ved planlegging, utbygging og forvaltning av areala i kommunen (pbl. § 20-6).

Tidlegare godkjende regulerings- og bebyggelsesplanar gjeld framleis (pbl. § 20-6), og gjeld såleis føre kommunedelplanen.

Minst ei gong kvar valperiode skal kommunestyret vurdere kommunedelplanen, og om det er nødvendig med endring av planen (pbl. § 20-1).

Plankartet med føresegner er gjeldande frå den dato kommunedelplanen er endeleg vedteken i kommunestyret.

8.1 Byggeområde (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 1)

8.1.1 I byggeområde skal ikkje arbeid og tiltak som nemnt i pbl. §§ 86a, 86b og 93 (tiltak som krev byggeløyve/byggemelding m.m.), samt frådeling til slike føremål, finne stad før området inngår i reguleringsplan (pbl. § 20-4 2.ledd bokstav a). Dette gjeld ikkje for friområde F 2 ved Ljoslandsvatnet. Her kan det leggst til rette for brygge, båtslipp, badeplass med tilhøyrande anlegg. Plankrav gjeld heller ikkje for område avsett til utviding av eksisterande alpinanlegg F 1.

Ved framtidig regulering av byggeområda H3 – H6 på Ljosland aust, skal det også settast av areal for næringsverksemd. Nærare avklaring vert gjort i detaljplanar.

Det er ein føresetnad at områda H3, H4, og F3 vert planlagt i samanheng.

8.1.2 I område avsett til utbyggingsføremål skal utbygginga ikkje skje før tekniske anlegg som elektrisitetsforsyning, vatn, avlaup og heilårs tilkomstveg er etablert (pbl. § 20-4 2.ledd bokstav b).

8.1.3 Rekkefølgekrava gjeld for utbygging i alle utbyggingsområde i kommunedelplan for Ljosland, inkludert fortetting i eksisterande felt.

Rekkefølgekrava er inndelt på ein slik måte at nokre rekkefølgekrav er felles for alle område (nye område/fortettingsfelt). I tillegg kjem rekkefølgekrav som berre gjeld for særskilte område, sjå kartvedlegg for avgrensing. (vest, sør og aust).

Før det vert gjeven byggeløyve til utbygging av nye hytteiningar/fortetting av eksisterande felt skal følgjande sikrast gjennomført:

1. Stiar og løyper i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030 (vedlegg).
2. Aktivitetsområde, A1-A11 i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030 (vedlegg).

Tiltakshavar skal gjere nærare avtale med kommunen om etableringa.

Detaljert oversikt over rekkefølgekrava fordelt på felles krav og krav til delområda:

Utbyggingsområde	Rekkefølgekrav
Ljosland	
Alle område	<ul style="list-style-type: none"> ○ Turløyper i kommunedelplanen (alle kategoriar) i området Ljosland (løype nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) ○ Krav om omdisponering av større private felles p-plassar i samband med at det blir lagt til rette for veg og p-plassar til hyttene i detaljreguleringsplanar
Ljosland Vest	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grønlitjønn aktivitetsområde (A2) ○ Farstøldalen aktivitetsområde (A1) ○ Stikebossheia aktivitetsområde (A4) ○ P-plass Grønlitjønn (P1)
Ljosland Sør	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gang og sykkelsti langs fylkesveg frå Kløystøl – Nedregardsbrua
Ljosland Aust	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veg Bortelid - Ljosland (gjeld kun utbyggingsområde som ligg direkte i tilknytning til godkjent vegtrase) ○ Monn aktivitetsområde (A3) ○ P-plass Øvregardsbrua (P4) ○ P-plass Gloppedalen (P2) ○ P-plass dam Langevatn (P3)

8.1.4 Vidare detaljplanlegging skal sikre god terrengtilpassing av inngrep. Bygningar skal ikkje plasserast på toppar, høgdedrag og høgdebrekk, der dei vert liggande i silhuett.

8.1.5 Bygningar skal ha saltak, og tillat fargebruk er mørk bruk eller svart. Til taktekking skal det nyttast torv på fritidsbustader (gjeld ikkje større bygg/leilegheitsbygg). Parabolantenner og flaggstenger er forbode ved oppføring av fritidsbustader.

- 8.1.6 Mot vassdrag av ein viss storleik gjeld ei byggegrense på 50 meter. Dette med unntak av område N4 ved Monn, der minimum byggegrense er 20 meter. Avstand frå hovudløypenettet, og nye byggeområde skal minimum vera 20 meter. For tilkomstløyper til hovudløypenettet gjeld ein minimum avstand på 10 meter.
- 8.1.7 For utbyggingsområde i kategori 2 (jmfør plankartet), skal det takast særleg omsyn til god landskapsmessig tilpassing av bygningar og vegar. Vidare planlegging av desse områda skal bygge på ein detaljert landskapsanalyse. Dette for å sikre at inngrep vert tilpassa omgjevnadane. Vidare skal reguleringsplanen gi klare føringar for:
- Høveleg utnyttingsgrad, storleik, høgde, fargeval, materialval og plassering av bygningar, slik at dei på ein god måte glir inn i landskapet
 - Istandsetting av områda etter inngrep (jordkleding, tilsåing og opprydding)
 - Sparing av vegetasjon utover det som er naudsynt for tiltaket
 - Optimal vegframføring med tanke på å minimalisere trongen for større fyllingar og skjeringar. Tverrprofil og lengdeprofil skal følgje planforslaget
 - Til planforslaget skal det følgje ein 3D visualisering av vegframføring og bygningar

8.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) utan bestemming om spreidd bygging (Pbl § 20-4 1. ledd nr. 2)

Oppføring av bustadhus og næringsbygg som ikkje er knytt til stadbunden næring er ikkje tillate (pbl. § 20-4 2. ledd bokstav c).

Oppføring av nye eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbustader, samt frådeling til slike føremål, er ikkje tillate (pbl. § 20-4 2. ledd bokstav e).

8.3 LNF-område med bestemming om spreidd hyttebygging (Pbl 20-4,2. ledd, bokstav c)

8.3.1 I område Spr 1. er det opna for bygging av ei hytte. For utforming og plassering gjeld bestemmingane som i pkt. 8.1.4, og 8.1.5. Maks mønehøgde er sett til 5,5 m, og maks tillate T-BRA er sett til 150 kvdm.

8.4 Område for råstoffutvinning (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)

- 8.4.1 Drift utover allereie godkjent område krev utarbeiding av bebyggelsesplan for område.

8.5 Område som er bandlagt (Pbl § 20-4,1.ledd nr. 4)

- 8.5.1 Bandlagt etter lov om kulturminne (Bl 1, og Bl 2)
8.5.2 Sikringssone rundt nedslagsfelt for drikkevatt etter bestemningar i vassdragslova (Farevatn)

8.6 Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (Pbl § 20-4,1.ledd nr.5)

- 8.6.1 For Farevatn og nedslagsfeltet til vatnet gjeld føresegn og krav slik det går fram av vassdragslova med forskrift.

8.7 Viktig ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 6)

- 8.7.1 Opparbeiding av veg samt g/s veg føreset utarbeiding av reguleringsplan. Opparbeiding av parkering krev minimum bebyggelsesplan.
8.7.2 For skiløyper og heilårsløyper er det ikkje plankrav for mindre inngrep for opparbeiding. Det vert føreset at inngrepet ikkje er vesentleg, jfr. Forskrift om sakshandsaming og kontroll i byggesaker, Statens byggtkniske etat.

8.8 Forholdet til kulturminnelova

- 8.8.1 Forholdet til vernebestemmingane i kulturminnelova er ikkje avklara i kommunedelplanen. Dette skal gjerast ved detaljregulering.

8.9 Dispensasjon

Kommuneplanutvalet kan gje dispensasjon frå planen dersom det etter Plan- og bygningslova § 7 ligg føre særskilde grunnar.

9. RETNINGSLINER

Retningslinene under er rettleiande. Retningslinene gjev i høve til føresegnene fleire haldepunkt og føringar for praktisering av planen og i forhold til utarbeiding av regulerings- og bebyggelsesplanar.

9.1 Vidare detaljplanlegging

Ved handsaming av detaljplanar skal plassering av vegar og bygningar merkast av i marka, slik at plassering kan kontrollerast føre godkjenning av planen.

I det vidare planarbeidet må ein ha ekstra fokus på å sikre naudsynt næringsareal.

Nye tilkomstvegar til utbyggingsområda skal minimum tilfredsstillast skogsbilveg kl. III. I tillegg skal dei asfalterast.

9.2 Grunneigarsamarbeid

Vidare planlegging og utbygging skal skje gjennom grunneigarsamarbeid, slik at ein kan sjå større areal i samanheng. Ved utarbeiding av detaljplanar skal desse godkjennast av Ljosland Utmarkslag, før dei sendast til handsaming i kommunen. Planar for området som ikkje inngår i Ljosland Utmarkslag skal på høyring i Ljosland Utmarkslag.

9.3 Omsyn til friluftsområde/løypenett

Ein skal unngå hytter nær vassdrag, både i forhold til dyre/planteliv, og i forhold til målsettinga om å unngå ei privatisering av strandsona.

Det skal sikrast tilstrekkeleg med grøntareal i byggeområda, både med tanke på gjennomgåande grøntkorridorar og nærrområder kor barn og unge kan leike og utfolde seg.

Omsyn til skiløyper og barmarksløyper er viktig ved utarbeiding av detaljplanar. I detaljplanar må det settast av ferdselskorridorar som syner korleis tilførsel til hovudløypenettet skal skje.

9.4 Risiko og tryggleik

I samband med all detaljplanlegging skal det gjennomførast ei risiko og sårbarheitsanalyse. Naudsynte tiltak og tillempingar skal gjennomførast i tråd med denne.

9.5 Barn og unge, tilgjenge for alle

All vidare planlegging skal følgje opp krava i "Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen". Ved detaljplanlegging skal det gjerast ei vurdering av tilgjenge for alle grupper, medrekna rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma.

9.6 Rekkefølgjebestemmingar og utbyggingsavtaler

Rekkefølgjebestemmingar og utbyggingsavtalar er eit verkmiddel for å sikre gjennomføring av kommunedelplanane, og eit sentralt virkemiddel for opparbeiding/realisering av fellestiltak i områda. Utbyggingsavtale skal inngåast ved utarbeiding av detaljplanar. Viktige element i avtalen vil vera knytt til ansvar og kostnadsfordeling for etablering og drift av blant anna veg/parkering, vatn og avlaup, el/tele, gateljos, tilrettelegging for ski- og turløyper, gjerdehald med meir.

Utbyggingsavtalar og rekkjefølgjebestemmingar er eit viktig verktøy for å etablere ein infrastruktur som er tilpassa ei stadig aukande mengde tilreisande. Kommunen må utarbeide ei prioriteringsliste for å få konkretisert dette mest mogleg. Dette vert gjort i samband med rullering av næringsplanen.

9.7 Beiterettar

Ved utbygging av nye område føreset ein at spørsmål kring beiterettar og gjerdehald vert avklara. Ansvar for dette ligg hos utbygger.

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

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”

Retts 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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-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 **PLUS**.

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



Retts skal være rett. For alle.



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!



Anders Kjebekk

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

BUDSKJEMA



Eiendom:

Farevassknutan 24, 4540 ÅSERAL

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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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

Dato/sted

Signatur

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:

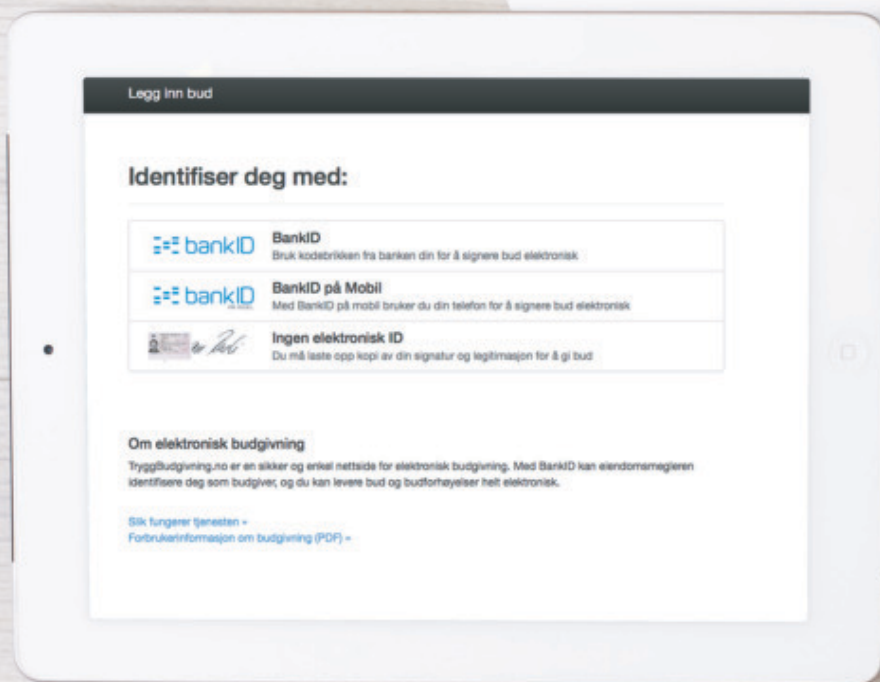
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling 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.

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!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JANNE CLAUSEN REE | Eiendomsmegler MNEF | **958 21 623**

Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66