

DOKUMENT- VEDLEGG

Hovdebruvegen 4, 4755 Hovden i setesdal



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Sentrum	
Oppdragsnr.	
11230144	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Ingebretsen	Marthe Landelius
Gateadresse	
Hovdebruvegen 4	
Poststed	Postnr
Hovden i setesdal	4755
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kun byttet dusjkabinett selg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ikke annet enn at man har koblet på dusj og vask/vaskemaskin på kjøkken når man oppgraderte

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Far som er tidligere tømmer har lagt gulv, vegger etc

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskaper sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskaper i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Ingebretsen	d337e9c04ab83ca2bfb948 d8193ccab570fd1dec	03.05.2023 11:49:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Landelius	4ec5c109358c01dec17b7b7e 2296740f296e8f55	03.05.2023 13:40:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 11230144

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Hovdebruvegen 4
4755 Hovden i Setesdal
4222/2/11/77/0/0

Rapportdato

08.05.2023

TG 0		0
TG 1		8
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

HOVDEBRUVEGEN 4 - 4222/2/11/77/0/0

Befaring utført den 21.04.2023 av:

 Knudsen Takst



Daniel Knudsen
Knudsen Takst

Sertifisert takstmann

Malmveien 5b
4629 Kristiansand

+4745789199
Knudsentakst@outlook.com



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

HOVDEBRUVEGEN 4 - 4222/2/11/77/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Hovdebruvegen 4 , 4755, Hovden i Setesdal

Matrikkel: 4222/2/11/77/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

Hjemmelshaver(e): Thomas Ingebretsen, Marthe Landelius

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd trepanel. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Noe arealavvik kan forekomme.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Primærrom 60 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 60 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, 3 stk soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.		Beskrivelse sekundærrom	

Merknader om areal: Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014".

HOVDEBRUVEGEN 4 - 4222/2/1177/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Det er blitt montert nytt kjøkken og nytt gulv er lagt i stue og soverom.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 2007 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 05.02.08.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

HOVDEBRUVEGEN 4 - 4222/2/11/77/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdør. 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 06.09.13

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?Nei

Er det etablert rekkverk?Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?Nei

Levetid:

Beskrivelse av våtrommets overflater

Malte fliser på gulv. Malte vegger med strietapet. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoveret etter byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Etablert sluk på gulv.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring via kjøkkeninnredning. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 1 

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

HOVDEBRUVEGEN 4 - 4222/2/11/177/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Vil anbefale å montere komfyrvakt.

Levetid:

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Varmtvannsbereder utilgjengelig for inspeksjon. Bygget inn permanent.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Bilde

Kommentar:

Innebygd bereder.



Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

I inngangsparti.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Usikkert. Da denne var utilgjengelig for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Overflater gulv

Fliser i gang og bad. Laminat på soverom og stue.

Overflater vegg / himling

Panel på vegger, malt slett himling.

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

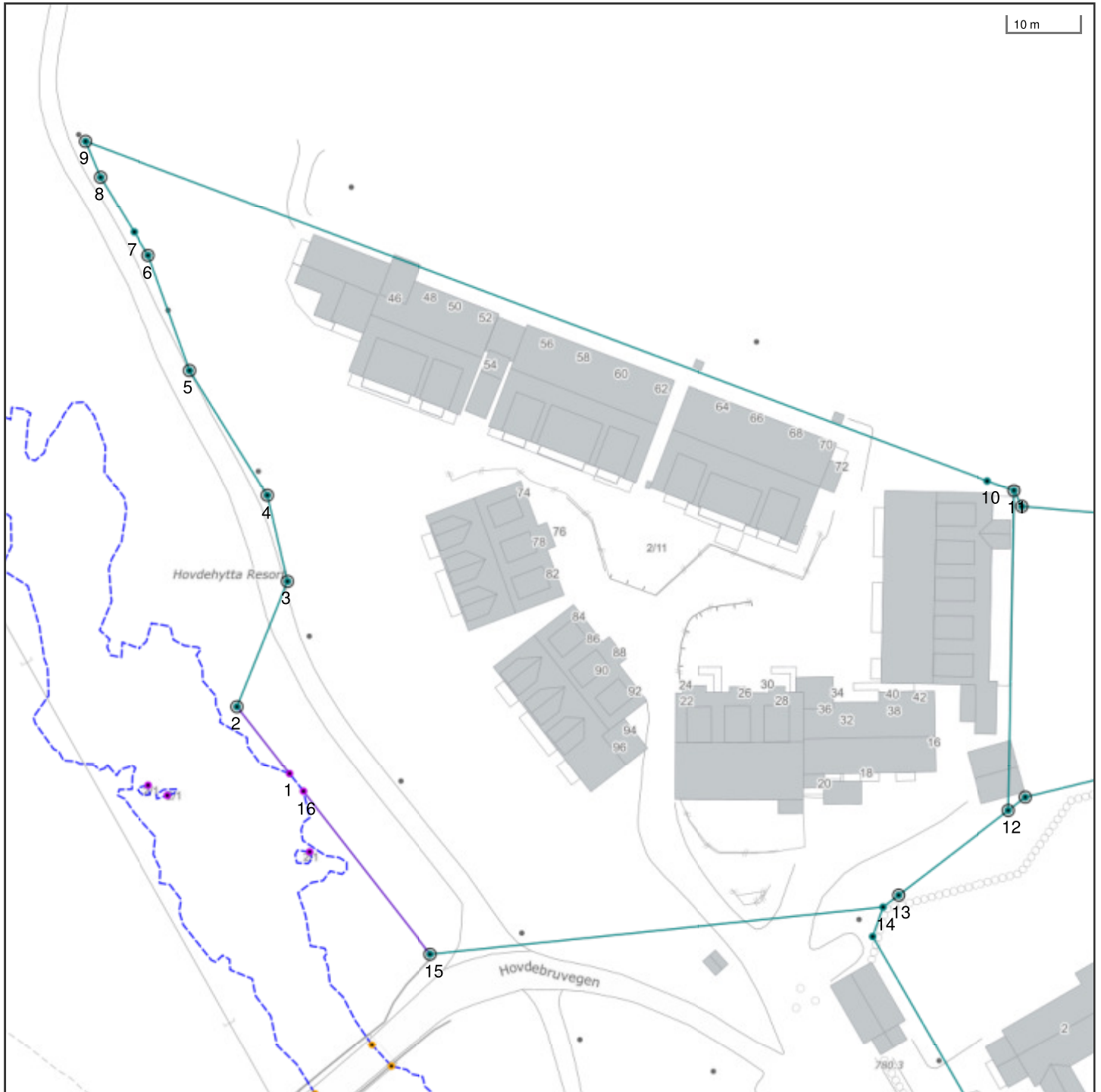
Er det etablert lader for el-bil?

Nei

Eiendomskart for eiendom 4222 - 2/11//77



10 m



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	8 417,80 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6603796,72	Øst	406925,03

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6603765,96	406887,74	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,13	
2	6603775,47	406880,69	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,84	
3	6603792,61	406888,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,68	
4	6603804,58	406885,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,23	
5	6603822,17	406875,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,40	
6	6603838,22	406869,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,92	
7	6603841,52	406868,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,81	
8	6603849,27	406863,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,95	
9	6603854,29	406861,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,39	
10	6603804,16	406985,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	133,76	
11	6603802,67	406989,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,98	
12	6603758,37	406987,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,34	
13	6603747,01	406971,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,27	
14	6603745,41	406969,62	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	2,72	
15	6603740,44	406906,65	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	63,17	
16	6603763,46	406889,6	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,65	



Bykle kommune

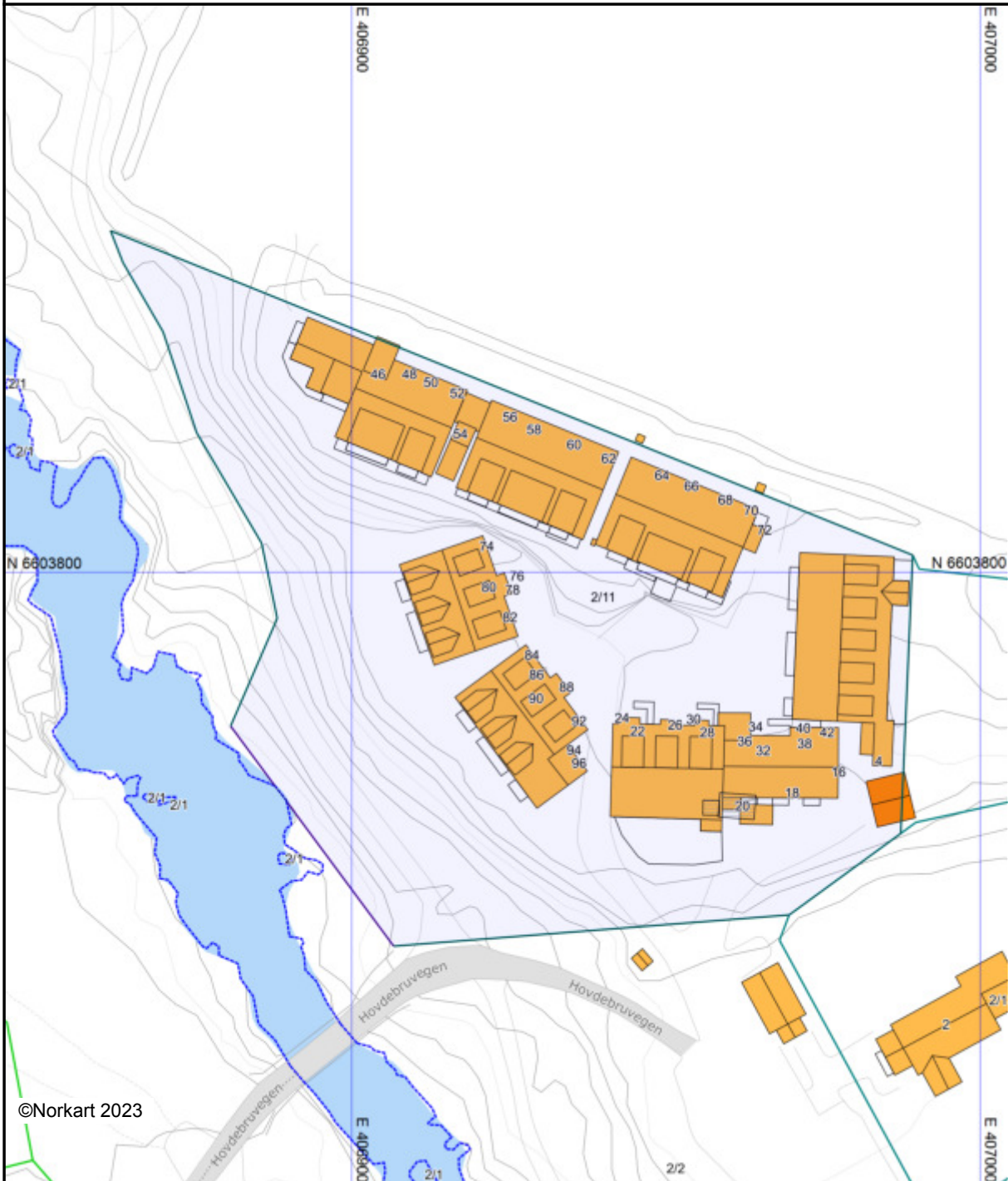
Grunnkart

Eiendom: 2/11/0/77
Adresse: Hovdebruvegen 4
Dato: 13.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



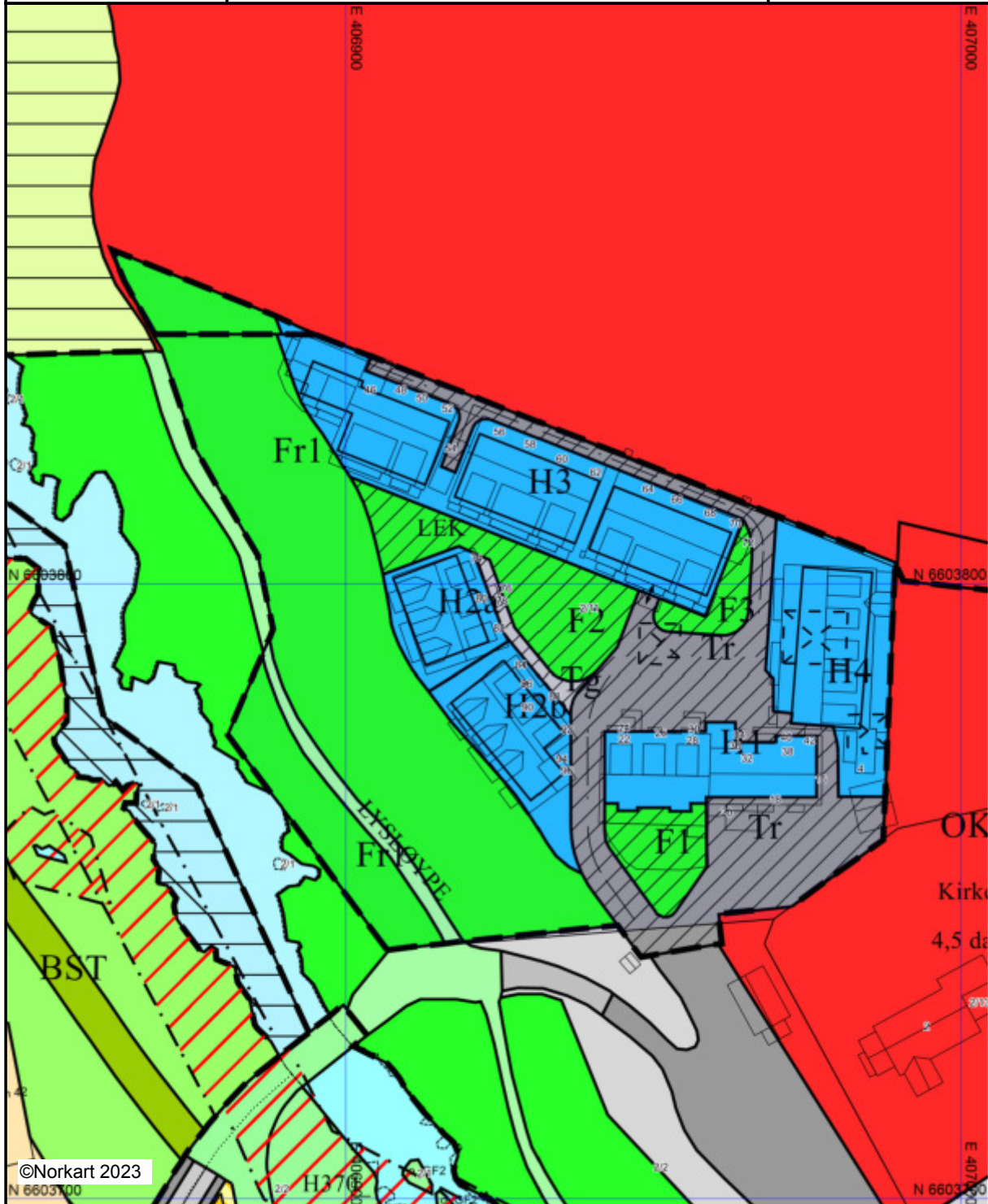
Bykle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/11/0/77
Adresse: Hovdebruvegen 4
Dato: 13.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



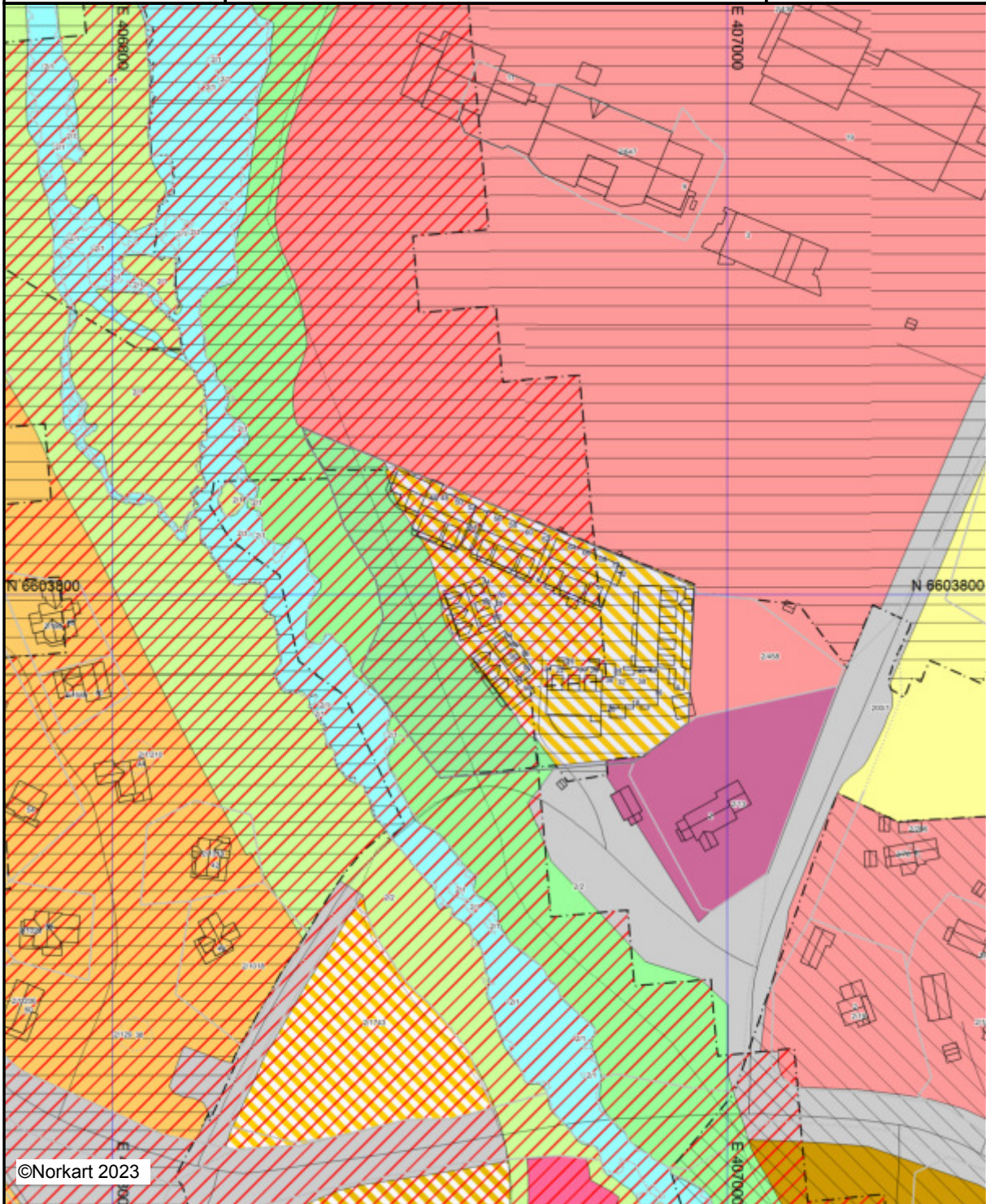
Bykle kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/11/0/77
Adresse: Hovdebruvegen 4
Dato: 13.04.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOVDEN

Reguleringsplanen omfattar:

Plankarta merka del 1 til del 5

Teikning nr. 01 til 04, mål 1 : 2.000, teikning nr. 05, mål 1 : 5.000

Reguleringsplanen er samla vist i målestokk 1 : 5.000 på teikning nr. 010.

Reguleringsplanen er datert 17.03.97.

Revisjonar: 22.12.97 i henhold til vedtak 10.09.97.

Forvarsling april 1996.

1. gangs behandling i bygningsrådet 18.03.97.

Utlagt til offentlig ettersyn 21.03. - 30.04.97.

2. gangs behandling i bygningsrådet 24.06.97.

Eventuell ny utlegging til offentlig ettersyn

3. gangs behandling i bygningsrådet

Vedtatt av kommunestyret 10.09.97.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER, A1 - A10

- 1.1.1 Områda skal byggast ut med bustadar (einebustader, rekkjehus e.l.) med garasjar, uthus og andre anlegg som naturleg høyrer til.
- 1.1.2 Bustadane kan oppførast i inntil 2 høgder. Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn høver for det, kan underetasje i bygning i 1 høgde takast i bruk til bustadrom.
- 1.1.3 Det skal setjast av plass til ein garasje og ein parkeringsplass for personbil på kvar eigedom eller i fellesanlegg. Uthus og frittliggande garasje kan berre oppførast i 1 høgde med grunnflate inntil 40 m², og skal tilpassast bustaden med omsyn til materialbruk, form og farge. Uthus og garasjar kan plasserast med ein vegg i nabogrense.
- 1.1.4 Plassering av uthus og garasjar skal synast på situasjonsplanen som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset, jamvel om desse bygga ikkje skal oppførast samtidig med bustadhuset.
- 1.1.5 Før utbygging av eit område kan setjast i gang, kan bygningsrådet krevje at det vert lagt fram ein samla bebyggelsesplan for området. På planen skal synast tomtegrenser, plassering av og høgde og takform på bygningar, parkeringsplassar, gangvegar, leikeplassar og andre friområde og fellesareal.
- 1.1.6 Særlege føresegner for område A3
Området skal byggast ut med einebustadar. Vestre del av området kan byggast ut med småhus og tunløysingar.
- 1.1.7 Særlege føresegner for område A4 og A5
Områda kan byggast ut med ca. 6 bustadar i kvart område. Bygga skal tilpassast kulturlandskapet i området.
- 1.1.8 Særlege føresegner for område A9
Dei ubebygde areala skal nyttast til einebustadar.
- 1.1.9 Særlege føresegner for område A10
Området skal nyttast til småhus i tun, rekkehus og leilighetsbygg.
- Gangveg/skiløype mellom RV 9 og idrettsbanen skal innarbeidast i bebyggelsesplanane.
- 1.1.10 Særlege føresegner for område A1 og A2
For desse områda gjeld dei godkjende regulerings- og bebyggelsesplanane.

1.2 BYGGEOMRÅDE FOR HOTELL- OG TURISTFØREMÅL, B1 - B12

- 1.2.1 Områda skal nyttast til hotell og/eller motell, hytter og leiligheter og andre bygg med overnattings-tilbod for turistar, serveringsstader og anlegg som er knytta til dette.
- 1.2.2 Tomteutnyttinga skal ikkje vere større enn 35%.
- 1.2.3 Bygga skal ha ei samla grunnflate som ikkje overstig 15% av verksemda si tomt.
- 1.2.4 Arten, utforminga og plasseringa av dei einskilde anlegga, og gesims- og sokkelhøgda skal godkjennast av bygningsrådet.
- 1.2.5 Kvar verksemd skal på sin eigen grunn ha den plass for parkering og for av- og pålessing som er naudsynt for verksemda etter bygningsrådet sitt skjønn.
- 1.2.6 Bygningsrådet kan tillate innreiing av lokale til bustadar som er naudsynt for drifta av dei einskilde anlegga.
- 1.2.7 Før utbygging av eit område kan setjast i gang, skal det utarbeidast bebyggelsesplan for heile eller delar av området, jfr. plan- og bygningslova § 28-2. På planen skal synast plassering av og høgde og takform på bygningar, trafikkløysing og areal som elles skal arbeidast opp.
- 1.2.8 Opparbeiding av caravanplass i desse områda vil ikkje bli tillete.
- 1.2.9 Særlege føresegner for område B5
- Heile området skal ha atkomst frå eksisterande veg til Hovden Høyfjellshotell eller frå RV 9 i syd.
 - Det tillatast ikkje oppført bygningar i nord mellom eksisterande parkeringsplas og gangveg / skiløype.
 - Veg til vestre del av B5 (Hovdegrenda) kan anleggast inntil 10 m nord for eksisterande parkeringsplass.
 - 50 m byggegrense frå Otra og 20 m grense frå gangveg / skiløype.
 - Ved utbygging langs RV 9 skal det innarbeidast eit grøntbelte med skiløype / turløype frå område N2 til kryss RV 9 - FV 341.
- 1.2.10 Særlege føresegner for område B6 og B8
Områda skal ha felles atkomst frå kommunal veg til og gjennom B6 og inntil B8.
- 1.2.11 Særlege føresegner for B7
For intern atkomst og areala i østre del av B7 gjeld eigen reguleringsplan med føresegner kalla Nystøyl.
- 1.2.12 Særlege føresegner for B8
For område B8 skal det ved utarbeiding av bebyggelsesplan vektleggast bruk av materialar og fargar som ikkje bryt med naturen omkring. Bygg og anlegg må plasserast skånsomt i terrenget for å unngå unødvendige sår i eksisterande natur. Bruk av materialer som tre, naturstein og torv skal tilstrebast.
- 1.2.13 Særlege føresegner for B9
Området skal ha atkomst frå felles parkeringsplass over D3.
- 1.2.14 Særlege føresegner for B12
Delar av området skal nyttast til campingplass for vogner og telt. Området har atkomst frå RV 9 over sydenforliggende hytteområde og ein atkomst frå RV 9 i nord.

1.3 BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER C1 - C20 OG BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER AUST FOR OTRA

- 1.3.1 Ved utbygging eller fortetting av området skal det utarbeidast ein detaljert bebyggelsesplan for heile området. Tomteutnyttinga skal ikkje vere større enn 10%. Bebyggelsesplanen skal godkjennast av bygningsrådet.

Langs Gåttstøylbekken skal det settast av naudsynt areal for almen fri ferdsel langs bekken.

Nye hytter, vest for Otra, kan ikkje plasserast nærmare enn 50 m frå Otra ved gjennomsnittleg flomvannstand. Bygningsrådet kan i særlege tilfeller tillate mindre tilbygg til eksisterande hytter i 50 meter sona.

- 1.3.2 Plasseringa av dei einskilde hyttene skal godkjennast av bygningsrådet gjennom godkjenning av detaljplan eller ved synfaring i kvar einskild sak.

Hytteplasseringa skal markerast med eit fastmerke. Fastmerket må ikkje flyttast eller fjernast utan løyve frå bygningsrådet. Merket skal kome innanfor grunnmuren. Når grunnmuren er bygd, og før fastmerket blir dekkja av bygningen, skal plasseringa kontrollerast av bygningssjefen, eller den han gjev fullmakt til det. Det skal tilretteleggast for minst 20 m avstand frå bygningar til gangveg, køyreveg eller skiløype som er open for almen ferdsel, der dette er mogeleg. Avstanden rekna frå midtlina til stein, vegen eller løypa.

Bygningane skal plasserast slik at dei bryt minst mogleg med naturlinene i området. Det skal ikkje byggast i eller nær utsiktspunkt av særleg almen interesse eller nær utsette punkt og parti som har særleg mykje å seie for karakteren av landskapet.

- 1.3.3 Bygingane skal ha ei enkel og god utforming, material- og fargeverknad. Det skal nyttast materiale og fargar som harmonerar med dei naturgjevne omgivnadene. Bygningane skal ha saltak.

Bygningane skal ha ei einsarta og samanhengande form, materialverknad og fargesetnad.

- 1.3.4 Høgda på grunnmurar og bygningar skal haldast så låg som mogleg. Bygghøgda skal vere i 1 høg med maksimal grunnflate på 100 m². Bygningsrådet kan i visse høve tillate frittliggande uthus inntil 8 m² etter søknad og dersom dette vil passe inn på tomta og øvrig bebyggelse.

- 1.3.5 Opparbeiding av tomter med atkomst, parkering, terrengbehandling, hogging av tre m.v. er berre tillatt

utført etter plan som er godkjend av bygningsrådet eller godkjend i byggemelding.

Transport til hytte utanfor veg må skje på frosen eller snølagd mark, eller langs sommaratkomst / gangatkomst.

Sommaratkomster/gangatkomster må leggst mest mogleg skånsomt i terrenget og nyttast kun til naudsynt transport fram til hytteområda. Traséane skal i størst mogleg grad tilsåast.

Anleggsarbeid knytta til sommaratkomster / gangatkomster skal skje etter godkjend byggemelding.

- 1.3.6 Det er ikkje tillatt å føre opp bustadhus innan hytteområdet.

- 1.3.7 Det skal vere søppelboder med min. 0,2 m² pr. hytte, plassert ved hytteområdets parkeringsplass.

- 1.3.8 Alle hytter skal vere tilknytta offentleg vatn- og kloakksystem. Bykle kommune skal godkjenne traséane for vatn- og kloakk frå tilkoplingspunkt til hytte. Bykle kommune kan krevje at det blir laga ein samla plan for vatn og kloakk for fleire hytter.

- 1.3.9 Særlege føresegner for område C19
Området kan bebyggast med 3 - 5 frittliggande hytter.
- 1.3.10 Særlege føresegner for område C17
Området kan bebyggast med 10 - 12 frittliggande hytter.
- 1.3.11 Særlege føresegner for hytteområda aust for RV 9
Det skal opparbeidast 1,5 biloppstillingsplass pr. hytte ved RV 9.

1.4 BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING OG SERVICE, D1 - D6

- 1.4.1 Område D1 skal nyttast til drift og salg knytta til Hegni som aktivitetsområde.
- 1.4.2 Område D3 skal nyttast til bygg og anlegg som er nødvendige for drift av skisenteret, medrekna tekniske installasjonar for heisar, service, salg, kafeteria og restaurantdrift samt nødvendige bygningar for driftsmateriell.
- Bygninganes samla grunnflate skal ikkje være meir enn 10% av området.
- 1.4.3 Områda D4 og D5 skal nyttast til varmestover med kafeteriadrift. Kvart område kan bebyggast med einetasjes bygningar og med byggeareal på inntil 500 m².
- 1.4.4 Område D6 skal nyttast til serviceanlegg knytta til dagparkeringsplassen / venteplassen. Areal kan og nyttast til nødvendige bygningar knytte til vegvedlikehald m.m.
- 1.4.5 Før arbeid kan igangsettast skal det utarbeidast bebyggelsesplanar for områda som syner utforming av dei forskjellige anlegga med fasadar, høgder, materialvalg og fargar.
- Uteareala skal gjevast ei naturleg og heilhetleg opparbeiding. Det tillatast ikkje oppførd hytter eller bustadar innafør areala. Bygningsrådet kan tillate bustadar knytta til drifta på areala. Alle areal utanom vegar, plassar og bygningar skal tilsåast. Bebyggelsesplanane skal godkjennast av bygningsrådet og fylkesmannen.
- 1.4.6 Særlege føresegner for område D3, D4 og D5
Interne atkomstforhold områda mellom skal visast på bebyggelsesplanane.

1.5 BYGGEOMRÅDE FOR KYRKJE OG GRAVPLASS

- 1.5.1 Områda skal nyttast til kyrkje- og gravplass med nødvendige bygningar.

1.6 OFFENTLEGE BYGNINGAR, F1 OG F2

1.6.1 Særlege føresegner for område F1

Området skal nyttast til offentlege bygningar og anlegg knytta til kultur, natur, reiseliv m.m. Arealene ned mot Otra kan bare nyttast til museum (kvernhus m.a.) som har tilknytning til vasskraftdrift.

1.6.2 Særlege føresegner for område F2

Nordre del skal nyttast til skuleformål, samfunnshus, barnehage m.m.

Søndre del skal nyttast til idrettsplass, idrettsanlegg, aktivitetshus, idrettsbygg/-hall og liknande bygningar og anlegg.

1.6.3 Bygningar kan oppførast i inntil 2 høgder. Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn høver for det, kan underetasje i bygning med ei høgde takast i bruk til opphaldsrom. Større bygningar må vurderast særskilt.

1.6.4 Arten, utforminga og plasseringa av dei einskilde anlegga og gesims- og sokkelhøgda skal godkjennast av bygningsrådet.

1.6.5 Det skal i det einskilde område arbeidast opp den plass for parkering og for av- og pålessing som er nødvendig for verksemda etter bygningsrådet sitt skjøn.

1.6.6 Før utbygging eller vidareutvikling av eit område kan setjast i gang, skal det utarbeidast bebyggelses-

plan for heile eller delar av området. Planen skal syne plassering av bygningar, høgde og takform, trafikklysingar og areal som elles skal arbeidast opp. Planen skal godkjennast av bygningsrådet.

1.7 TEKNISKE ANLEGG

1.7.1 Områda er avsatt til kommunaltekniske bygg og anlegg som:

- Kloakkrenseanlegg (mellom Hegni og Hovdestøylen)
- Spillvannspumpestasjon
- Sjøppelbuer
- Trafoar for el-framføring
- Vannbehandlingsanlegg

1.7.2 Bygningar og installasjonar skal der dette er hensiktsmessig, tilpassast nærområda si utforming og bruk.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 JORDBRUK / SKOGBRUK, OMRÅDE I1 OG I2

- 2.1.1 Områda skal nyttast til tidsmessig landbruksdrift. Vegetasjonsbelter skal oppretthaldast og områda skal sikras mot erosjon.
- 2.1.2 Bygningar og anlegg som er knytta til landbruksdrift og gardsturisme kan oppførast i områda.
- 2.1.3 For bustadbygging gjeld punkt 1.1.4.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 KJØREVEG

- 3.1.1 Areala omfattar RV 9, fylkesveg 341 frå RV 9 til Hovden skisenter og kommunale vegar. I tillegg til sjølve vegareala er det medteke dei areala vegstyremaktene har erverva til: Skjæring og fyllingsskråningar, sikttrekantar, snøopplag, rabattar m.m.

RV 9 og FV 341 er avkjørselregulerte og berre dei avkjørslene som er vist i planen kan etablerast. For kommunale vegar er vegen til Breive og vegen frå skisenteret til Breive avkjørselregulert. Til dei andre vegane kan kvar eigedom (tomt) ha ei avkjørsle. Avkjørslene skal utformast etter krava i godkjend vegnorm.

I områda mellom siktlina og vegkant ved vegkryss og avkjørsler må det ikkje vere noko som hindrar sikten over 0,5 m over vegplanet.

- 3.1.2 Delar av gangvegnettet skal nyttast som atkomst til bustadar og hytter.
- 3.1.3 Vegane innanfor planområdet skal ikkje ha større stigning enn 100 % (1 : 10). I særlege høve kan bygningsrådet, med samtykke av vegstyresmakta, for kortare strekningar godta stigning på 125 % (1 : 8) på tilkomstvegar.
- 3.1.4 Innanfor eit belte på 15 m frå vegkant kan vegstyremaktene i samarbeid med kommunen foreta rydding av vegetasjon for å lette vedlikehaldet.
- 3.1.5 Parkeringsareal ved Hovden skisenter skal vere fysisk adskild frå fylkesvegen med en 4 m brei sone med tosidig fysisk skille.

3.2 GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU OG PARKERINGSPLASS

- 3.2.1 Gangvegane skal utformast slik at dei er kjørbare, men dei skal berre nyttast til bilkjøring i særlege høve, som til dømes sjuketransport, brannutrykking, flytting, tyngre varetransport og vedlikehald.
- 3.2.2 Der plankartet viser det skal gangvegnettet nyttast som atkomst til bustadar og hytter.
- 3.2.3 Gangvegnettet kan nyttast som skiløype vinterstid der dette er tenleg. Sikringstiltak inn mot vegkryss må hensyntakast.
- 3.2.4 Parkeringsareala skal nyttast til parkering. Areala skal i størst mogleg grad tilpassast terrenget.
- Grøntareal innanfor flatene skal søkast innarbeid.
- Parkeringsareal som berre nyttast som reserveareal vinterstid skal i størst mogleg grad tilsåast.

3.4 FLYPLASS, MI

- 3.4.1 Området skal nyttast til sjøflyhavn.
- 3.4.2 Innan området kan det settast opp nødvendige driftsbygg for den daglege drift og kontroll av fly. Det kan og settast opp nødvendige bygg for personale/flygare og for mottak av passasjerar.
- 3.4.3 Innanfor områda kan det plasserast nedgravd tankanlegg for flybensin. Tankanlegget med omfyllingsmassar skal dimensjonerast slik at forurensing ikkje kan oppstå. Tankanlegget skal godkjennast av bygningsrådet.
- 3.4.4 Avløp frå bygningar skal førast til offentleg avløpsnett.
- 3.4.5 Før arbeid kan igangsettast, skal det utarbeidast bebyggelsesplan for heile området som syner utforming av dei forskjellige anlegga med fasadar, høgder, materialvalg og fargar.

Uteareala skal gjevast ei naturleg og heilhetleg opparbeiding. Det tillatast ikkje oppførd hytter eller bustadar innafør området. Bygningsrådet kan tillate bustadar knytta til drifta på området. Alle areal utanom vegar, plassar og bygningar skal tilsåast. Bebyggelsesplanen skal godkjennast av bygningsrådet.

- 3.4.6 Molo og fyllingsfrontar mot Harteavatn skal plastrast med kulestein som på Hegni. Toppen av moloen skal ha tre overflate. Slipp skal utførast i betong med tretrandel.

Øvrige areal skal ha asfalt- eller grusdekke.

Støysona er vist på plankartet. For støysona henvisast til støyberekningar/rapport utarbeidd av SINTEF Delab. datert 03.10.94.

Parkeringsareala ved sjøflyhavna skal være fellesparkering for sjøflyhavna og tilstøytande hyttefelt. For hyttene skal arealet fungera som eit reserveareal, særleg vinterstid.

4. FRIOMRÅDER

4.1 PARK, TURVEG, LEIKEPlass, SKILØYPE, N1 - N5 OG FRIOMRÅDA AUST FOR RV 9

- 4.1.1 Områda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag, med tre og vegetasjon. Bygningsrådet skal godkjenne tynningshogst.
- 4.1.2 Områda kan nyttast til turvegar, skiløyper, lysløyper og andre anlegg for leik, idrett og sport.
- 4.1.3 I områda kan bygningsrådet berre tillate oppført bygningar som er naturleg knytta til bruk, drift og vedlikehald.
- 4.1.4 Områda skal opparbeidast etter ein samla plan, godkjent av bygningsrådet.
- 4.1.5 Særlege føresegner for offentlege bygningar (skistue) ved skianlegget i Otrosåsen (ved N3)
Bygg skal nyttast til arrangement og tilstellingar knytta til idrett og lagsarbeid. Bygga skal og kunne nyttast til forretningsmessige tiltak som aukar interessa og bruken av anlegga.
- 4.1.6 Særlege føresegner for offentlege bygningar i Hegni, N1
Bygningane skal nyttast til museum.
- 4.1.7 Særlege føresegner for område N5
Området kan nyttast til stall for hestar med tilhøyrande anlegg.
- 4.1.8 Særlege føresegner for N3, N4 og N5
Områda skal nyttast til ski- og løypeanlegg for vinter- og sommarbruk med nødvendige bygg og anlegg. Deler av anlegga kan nyttast til riding.

Områda kan vidare utviklast som eit aktivitetsanlegg for fleire idrettar og aktivitetar.

Innan områda skal det også vere mogleg å etablere næringsverksemd knytta til aktivitetane i området.

Alle tiltak skal godkjennast gjennom bebyggelsesplanar.

4.2 FRIOMRÅDE SJØ OG VASSDRAG, O

- 4.2.1 Områda kan nyttast til bading, rafting, roing, seiling m.m.
- 4.2.2 Områda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag.
- 4.2.3 For alle fysiske tiltak, bygg og anleggsarbeid, plassering av installasjonar, brygge m.m., samt skilting skal det utarbeidast bebyggelsesplan som skal godkjennast av bygningsrådet.

4.4 ALPINANLEGG, Q

- 4.4.1 Områda skal nyttast til alpinbakkar, heisar og skitrekk. Området skal og kunne nyttast til andre sommar- og vinteraktivitetar som er naturleg å legge til eit slikt aktivitetsanlegg.
- 4.4.2 I området er det etablert sommarstiar og desse skal oppretthaldast og innarbeidast i bebyggelsesplanen, kfr. 4.4.3.
- 4.4.3 Før kvart tiltak/anlegg påbegynnast, skal det utarbeidast bebyggelsesplan, jfr. plan- og bygningslova § 28-2.

5. FAREOMRÅDER

5.2 HØGSPENTLINE, S

- 5.2.1 Områda er markert på plankartet med skrå skravert formålsfarge i kombinasjon med kvitt. Områda har restriksjonar på grunn av høgspenline. Avstand frå line til veg/installasjonar må godkjennast av Aust-Agder Kraftverk. Bygningar kan ikkje plasserast innanfor fareområdet.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 BEVARING T1, T2 OG T3

6.1.1 T1 og T2 omfattar areala rundt Hovden gardane og T3 areala langs grensa mot naturreservat i nord.

6.1.2 Særlege føresegner for areala T1 og T2

Kulturlandskapet i desse områda skal i størst mogleg grad bevarast. Bevaring skal skje ved at areala oppretthaldast som landbruksformål / kulturbeite og med dei steinhaugar og gjerder som er etablert. Ved endring av bruk og bygningar, og ved nybygging knytta til bruka, skal det utarbeidast bebyggelsesplan som viser art og omfang. Bebyggelsesplanen skal godkjennast av bygningsrådet.

Massetak skal kunne drivast innanfor området etter plan godkjent av bygningsrådet.

6.1.3 Særlege føresegner for område T3

Området skal vere ei buffersone mot naturreservatet. Området skal oppretthaldast slik det er i dag og vegetasjonen skal behaldast. Skiløyper kan etablerast gjennom området.

6.2 FRILUFTSOMRÅDER SJØ OG VASSDRAG, U

6.2.1 Områda omfattar tjørn og Otra.

6.2.2 Områda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag. Områda skal tene til naturoppleving.

6.2.3 Eventuelle nødvendige anlegg for leik, idrett og løypeanlegg skal begrensast til minimale inngrep / storleik.

Større anlegg / aktivitetar skal leggest til andre område berekna for dette formålet.

6.2.4 Bygningsrådet skal godkjenne alle inngrep og installasjonar i desse områda.

6.3 FRILUFTSOMRÅDER, V

6.3.1 Områda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag. Områda skal tene til naturoppleving.

6.3.2 Anlegg for leik, idrett og løypeanlegg skal begrensast til minimale inngrep / storleik.

6.3.3 Bygningsrådet skal godkjenne alle inngrep og installasjonar i desse områda.

6.4 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

6.4.1 Innafor spesialområder er det jernvinneanlegg og kullgroper som er freda ved lov om kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4, 6 og 8. Spesialområda er markert på plankartet slik:

- Større områder med loddrette liner
- Sirkler med loddrette liner
- Dobbel sirkel

Utan frigivningssøknad til Universitetets Oldsakssamling er alle slag bygge- og anleggstiltak forbode innafor desse spesialområda.

6.4.2 Kulturminner markera med dobbel sirkel kan søkast frigitt.

6.4.3 Det er ikkje mogeleg å etablere skiløyper gjennom dei større områda utan dispensasjon med søknad til Universitetets Oldsakssamling.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 FELLES ATKOMST OG PARKERING

- 7.1.1 C10, C12 og C13 har saman med B6 og B8 felles tilkomstveg frå kommunal veg.
Garasjeanlegg syd/vest på areal D3 kan og nytte denne atkomsten.
- 7.1.2 Område B3, nordre del av C4 og parkeringsplass har felles atkomst frå kommunal veg.
- 7.1.3 Heile område C15 og område C18 har atkomst får kommunal veg langs A9. C18 har atkomst gjennom C15 og felles atkomst frå C15 til C18. Mellom C15 og C18 skal skiløype leggst med bru over felles atkomst.
- 7.1.4 Område C14 og A7 har felles atkomst.
- 7.1.5 Felles parkeringsplass Z1 skal vere for område C11.
- 7.1.6 Felles parkeringsplass Z2 skal vere felles for områda C6 og søndre del av C10. Tilkomst til C7, C8 og C9 skal gå gjennom område Z2.
- 7.1.7 Felles parkeringsplass Z3 skal vere felles for område C6.
- 7.1.8 Felles parkeringsplass Z4 skal vere felles for område B3.
- 7.1.9 Felles parkeringsplass Z5 skal vere felles for område C4.
- 7.1.10 Felles parkeringsplass Z6 skal vere felles for område C3.
- 7.1.11 Felles parkeringsplass Z7 skal vere felles for område C1.
- 7.1.12 Felles parkeringsplass Z8 skal vere felles for område C15 og C18.
- 7.1.13 Felles parkeringsplass Z9 skal vere felles for område C14.
- 7.1.14 Felles parkeringsplass Z10 skal vere felles for D3, Q, B9, D4 og D5.
- 7.1.15 Felles parkeringsplass Z11 skal vere for Hovden skisenter.
- 7.1.16 Felles parkeringsplass Z12 skal vere felles for vestre og søndre del av B7.
- 7.1.17 Felles parkering på område M1 er felles parkering for M1 og reserve parkeringsareal for tilstøytande hytteområder.
- 7.1.18 Felles vegar og parkeringsareal kan stengast med låsbare bom. Bykle kommune og grunneigarane skal ha nøklar og rett til å trafikkere felles vegnett.
- 7.1.19 Felles vegar og parkeringsareal skal i størst mogleg grad utformast slik at dei glir inn i naturen. Alle skråningar og sår skal tilsåast. Areal som ut frå vedlikehald, bruk og brøyting kan tilsåast, skal tilsåast.

8. GENERELLE FØRESEGNER

- 8.1 Tidlegare godkjende bebyggelsesplanar gjeld framleis.
- 8.2 Den utarbeide grøntstrukturplanen med tekstdel skal leggest til grunn ved revidering av bebyggelsesplanar eller ved utarbeiding av bebyggelsesplanar i områda det i dag ikkje er slike planar. Grøntstrukturplanen skal også leggest til grunn ved behandling av byggemeldingar.
- 8.3 Ved utarbeiding / revisjon av bebyggelsesplanar skal intern grøntstruktur og løypenett sjåast i samanheng med grøntstrukturplanen og løypenett m.m. for Hovden.

Frå byggeområdene skal det vere grøntsoner (løyper, stier) ut til dei overordna grøntsonene vist i reguleringsplanen.
- 8.4 Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggelinene.
- 8.5 Byggemåte, høgde og farge på gjerde og murar skal godkjennast av bygningsrådet.
- 8.6 Buskar eller tre som etter bygningsrådet sitt skjøn kan vere til ulempe for den offentlege ferdsel, er ikkje tillete.
- 8.7 Vegetasjon som etter bygningsrådet sitt skjøn har verdi som miljøfaktor eller anna vis, skal vernast om.
- 8.8 Etter at reguleringsplanen og føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved privat avtale å opprette tilhøve som strir mot planen og føresegnene.

Bykle kommune, den _____

Ordførar

BEBYGGELSESPÅN FOR HOVDEHYTTA I BYKLE KOMMUNE.

Bestemmelser

Dato:	17.02.02
Sist revidert: (i henhold til vedtak 19.09.02)	20.11.02
1. gangs behandling i sektorutval plan og utvikling:	24.06.02
Frist for høring og ettersyn:	23.08.02
2. gangs behandling i sektorutval plan og utvikling:	16.09.02
Godkjenning av utbyggingsavtale:	19.09.02

Bykle kommune,.....

.....

1. GENERELT

1.01 Det regulerte omriidet er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:500, datert 17.02.02, sist revidert 19.09.02.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formil:

<u>Byggeområder:</u>	(H1-H4)
Eksisterende bebyggelse	(H1)
Ny bebyggelse	(H2-H4)

Fellesomriider for område H1-H4. (Privat, med 45gr. skravur)

Felles trafikkareal for H1-H4. (Tk, Tg)

(adkomst, parkering, gangvei)

Felles friområde/tun/lekeområde for H1 – H4 (F1-F3)

Friområder (Fr1)

2. BYGGEOMRÅDER (H)

Generelt H1 – H4

2.01 Områdene H1-H4 skal nyttes til formål bestemt i bebyggelsesplan

2.02 Bebyggelsen skal plasseres i samsvar med plankart.

Spesielle bestemmelser:

H1: (Eksisterende bebyggelse)

2.03 Eksisterende bebyggelse kan endres i samsvar med fellesbestemmelser i reguleringsplan etter godkjent byggesøknad.

2.04 Servicedel og fellesfasiliteter for **overnattingsstilbud** skal **fortrinnsvis** plasseres i denne bebyggelsen.

H2a:

2.05 Bebyggelsen i dette **området** kan ha en maks **mønehøyde** på 9,5 meter over ferdig **terreng**, og ha 2 etg + loft.

2.06 Ferdig cotehsyde 1. etg ska **være 784,0 – 784,5 m.o.h.**

2.07 Bygningene skal inneholde overnattingsenheter som kan nyttes til turistvirksomhet eller seksjoneres til selvstendige enheter **til privat formål**. Det tillates å seksjonere og selge alle enhetene i dette **området**.

H2b:

2.07 Bebyggelsen i dette **området** kan ha en maks **mønehøyde** på 9,5 meter over ferdig terreng, og ha 2 etg + loft.

2.08 Ferdig cotehsyde 1. etg ska **være 784,0 – 784,5 m.o.h.**

2.07 Bygningene skal inneholde overnattingsenheter som kan nyttes til turistvirksomhet eller seksjoneres til selvstendige enheter. Tre leiligheter i 1. etasje på **tilsammen 168 m2** tillates seksjonert og solgt **til privat formål**.

H3:

2.08 Ferdig **cotehøyde** 1. etg ca **789,0 m.o.h.** Parkeringskjeller kan bygges under bebyggelsen og **tilgrensende uteområde** som vist på plankart. Parkeringskjelleren kan bygges i **nabogrensen** mot nord.

2.09 Bygningene skal inneholde overnattingsenheter som kan nyttes **til** turistvirksomhet eller seksjoneres til selvstendige enheter. **Alle** enhetene i dette **området** tillates seksjonert og solgt **til privat formål**. En **leilighet** i underetasjen i det **østligste** bygget **forutsettes brukt til turistvirksomhet**.

H4:

2.10 Bygningene skal inneholde overnattingsenheter som skal nyttes **til** turistvirksomhet.

3. FELLESOMRÅDER (privat):

3.01 Områdene i planen er vist med skråskravur (45gr.)

3.02 Felles adkomstvei, parkering Tk og **gangvei Tg** (for område H1-H4) skal etableres i samsvar med planen.

3.03 I **forbindelse** med opparbeidelse av parkering ved hovedadkomsten **til** Hovdehytta, skal man legge vekt på å beplante og skjerme mot kapellet.

- 3.04 Felles friområde/tun/lekeområde , F1-F3 (for område H1-H4) skal etableres i samsvar med planen.
- 3.05 Ved etablering av uteservering i område F1, skal det legges spesiell vekt på avskjerming mot kapellet.

4. FRIAREALER:

Frl:

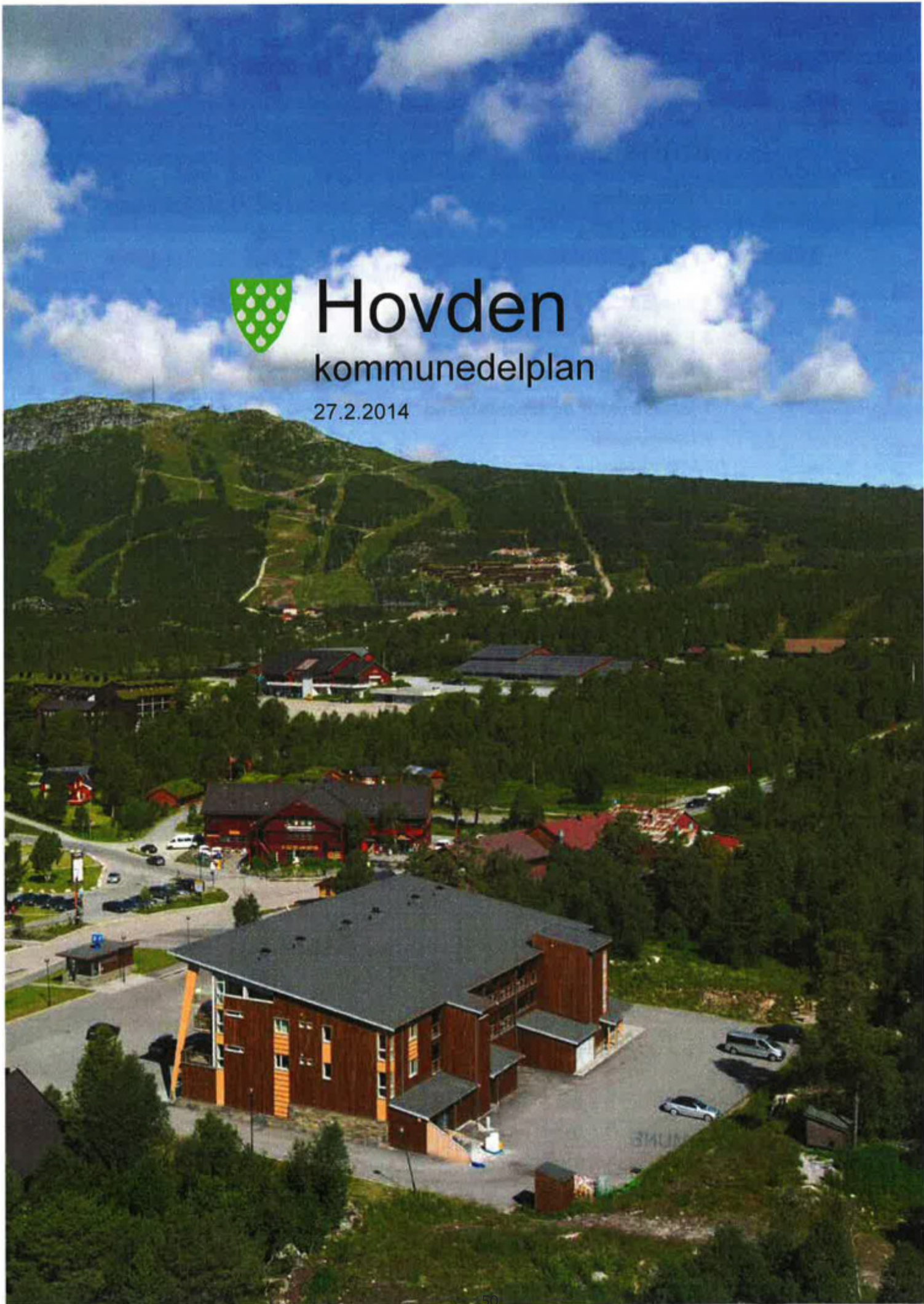
- 4.01 Området er offentlig fri-areal.
- 4.02 De deler av friarealet som under utbygging av H2a, H2b og H3 berøres (på grunn av byggeprosessen eller planlagt senket førsteetasjenivå), skal tilbakeføres/arronderes og beplantes med naturlig vegetasjon. Det antas at ca tre meter av totalavstanden på 20 meter ned til lysløypa kan bli berørt. Utbygger skal i **størst mulig** grad organisere byggeprosessen på en slik måte at Frl ikke blir berørt.



Hovden

kommunedelplan

27.2.2014



Innhald

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

1 Samandrag

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

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

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

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

Planen legg tilrette for trafikktryggingstiltak som kan realiserast gjennom detaljplanlegging.

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

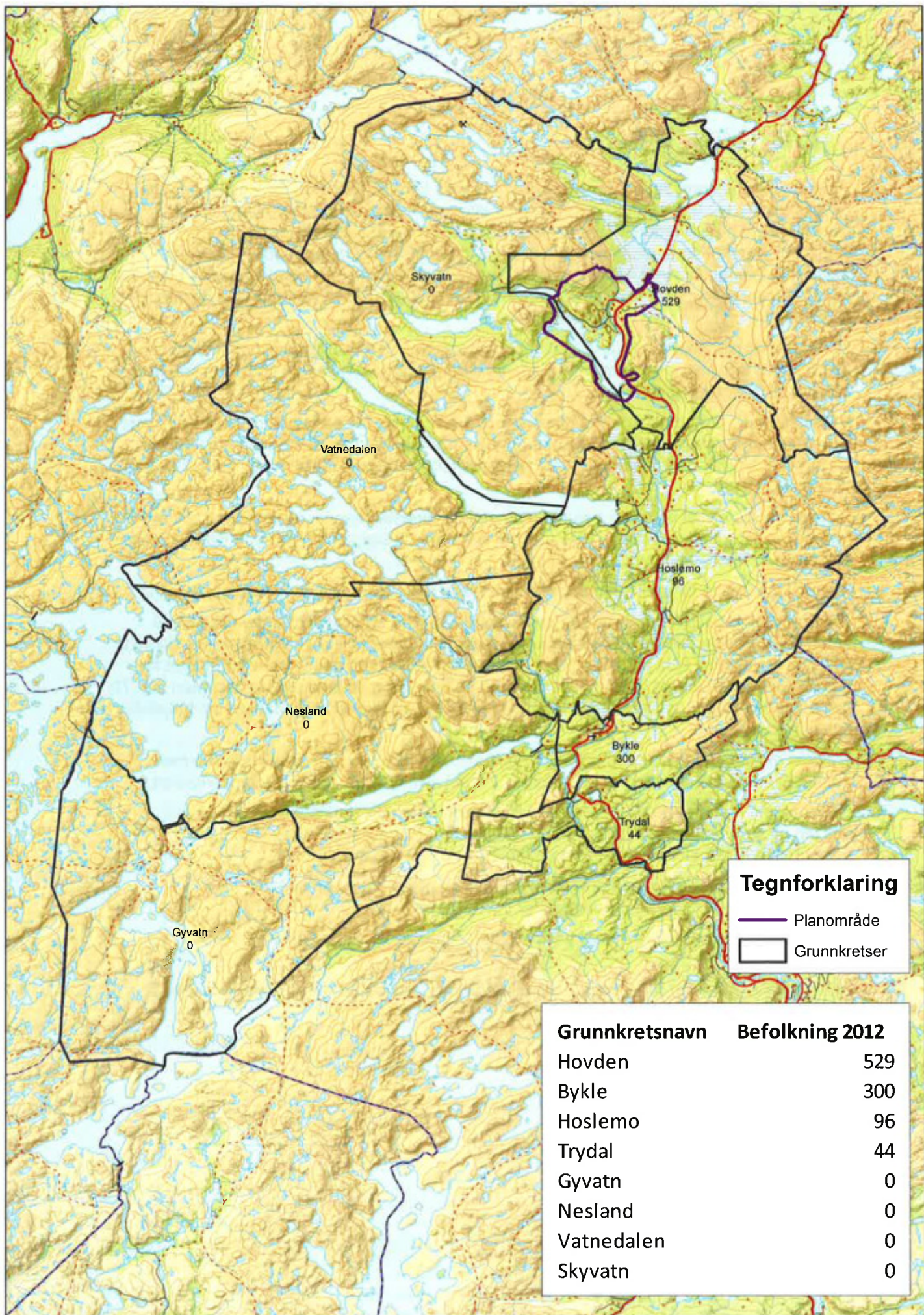
Turisme er den viktigaste næringsvegen i planområdet. Ein av hovedmålsetjingane med denne kommunedelplanen er å forsterke og viareutvikle turisme som næring på Hovden.

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

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

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

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



2 Planområdet

Forholdet til andre planer

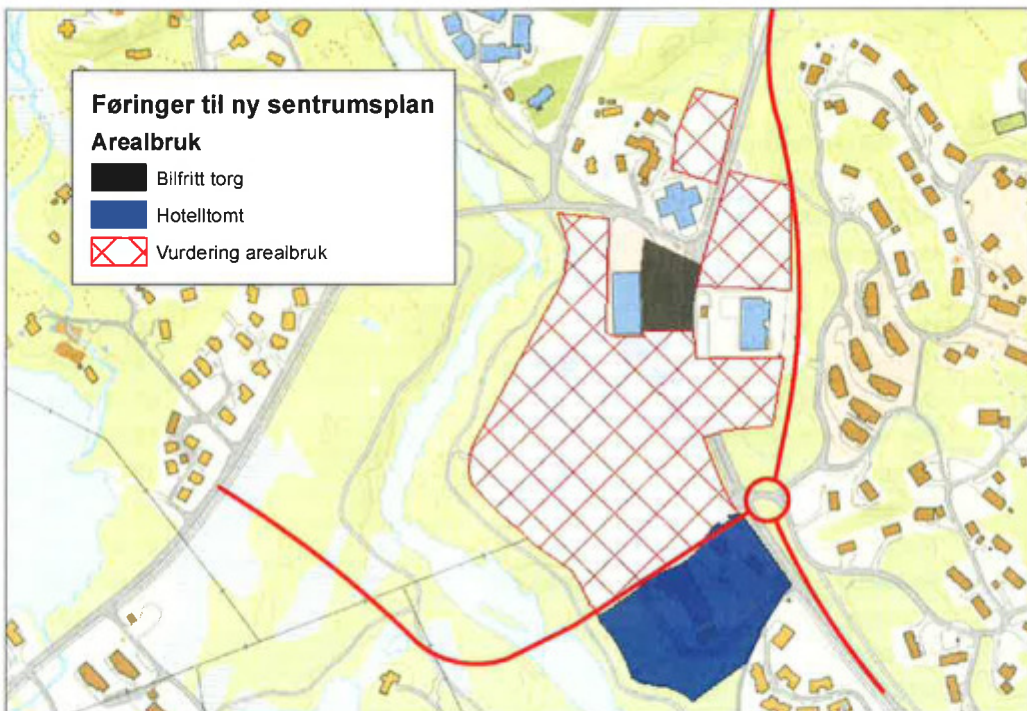
Denne kommunedelplanen er en detaljering av kommuneplanen. Kommunedelplanen gjeld utfyllende til gjeldende reguleringsplaner med føresegn i planområdet. Reguleringsplaner gjelder foran denne kommunedelplanen dersom den ikke er oppgitt. Ved omregulering av vedtatte planer, vil denne kommunedelplanen være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

Reguleringsplaner i planområdet:

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



Krav om felles plan



Føringer for ny sentrumsplan.

3 Sentrum

3.1 Situasjonen i dag

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

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

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

3.2 Framtidig utvikling av sentrum

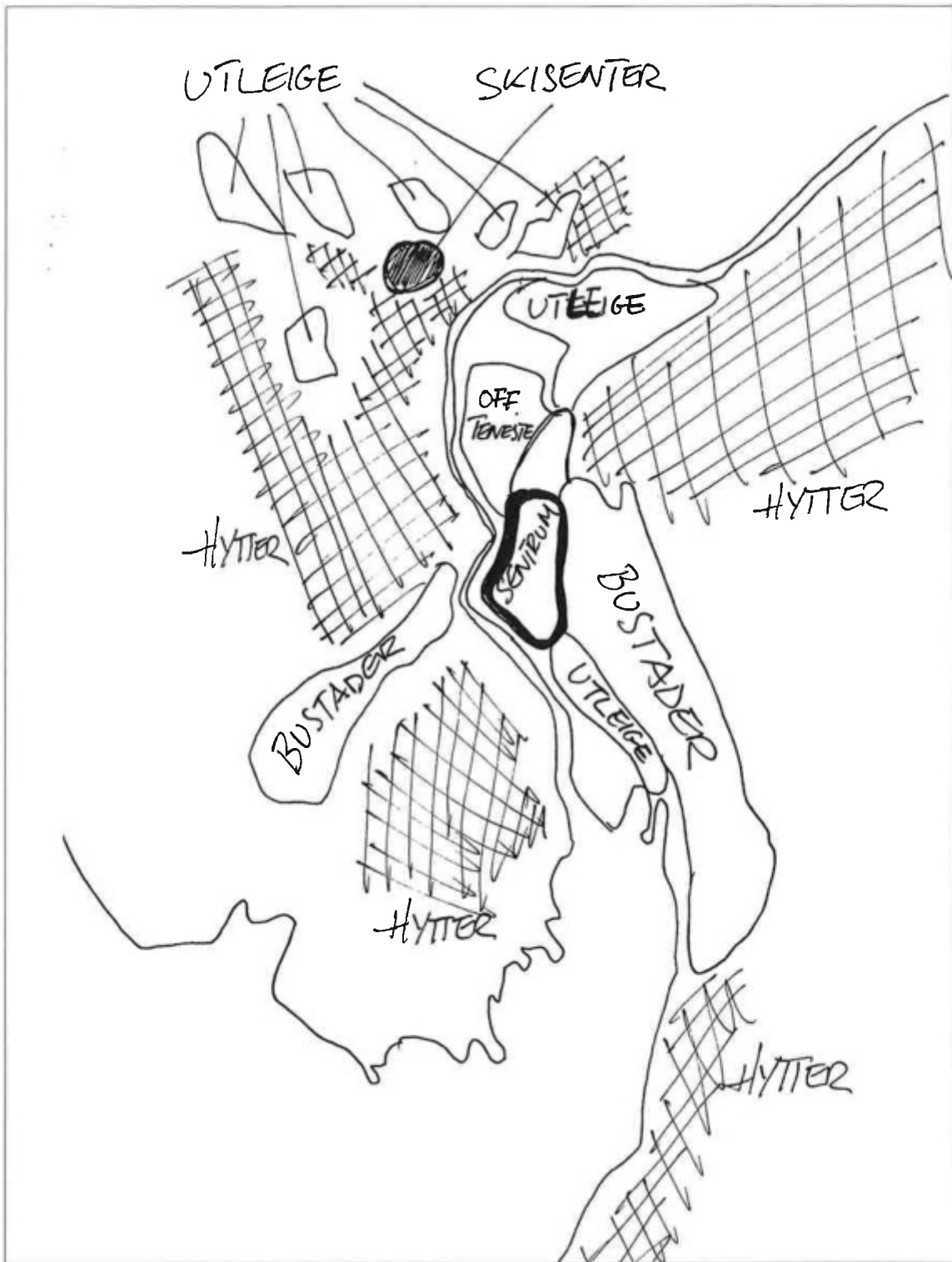
Hovden sentrum skal vera den naturlege staden for tjenester, handel og aktivitetar. Eit av hovudgrepa i planen er å leggje RV9 utanom sentrum, og skape eit bilfritt torg der det i dag er hovedveg. Ny veg over Otra er og ein framtidig moglegheit for å sikre trafikksituasjonen til og rundt sentrum. Desse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

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

Føringar for ny sentrumsplan:

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

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



Prinsippskisse plangrep.

4 Bustad

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

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

4.1 Bustadbehov

På Hovden bur det i dag omlag 480 personar, omtrent halvdelen av befolkningen i Bykle kommune. Ein fremskriving av befolkningen for Bykle kommune¹ synar at det vil vera omlag 1450 personar busatt i Bykle kommune i 2040. Det gir ein gjennomsnittleg befolkningsauke på 19 personar pr. år. Det er naturleg å tru at dei fleste av desse personane velger å busette seg på Hovden, og at det er et behov på ein bueining for kvar annan person. Det vil då i gjennomsnitt vere eit behov for 7 - 10 nye bueiningar på Hovden kvart år.

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

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

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

4.2 Nye bustadsområde.

B2 (Hegni Brygge)

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

1 SSB sin befolkningsframskriving (MMMM) til 2040, av juni 2012.



5 Fritidsbustad

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

5.1 Situasjonen i dag

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

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

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

5.2 Fortetting

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

5.3 Nye område for fritidsbustad

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

FB1

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

FB2

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

FB7

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

Foto til venstre: Anders Martinsen fotografer

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

FB8

Hovden Høgfjellshotell omdisponerast frå hotell til fritidsbustad. Eigedommen skal byggast ut med høg utnytting. Det er ein forutsetnad at eigedommen regulerast saman med Hovdestøylen. Dette for å sikre at samla antall hotellsenger på Hovden ikkje reduserast. Kravet om felles regulering med Hovdestøylen (H4) er vist med omsynssone (H810_03).

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

FB9

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

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

FB10, FB 11 og FB 12.

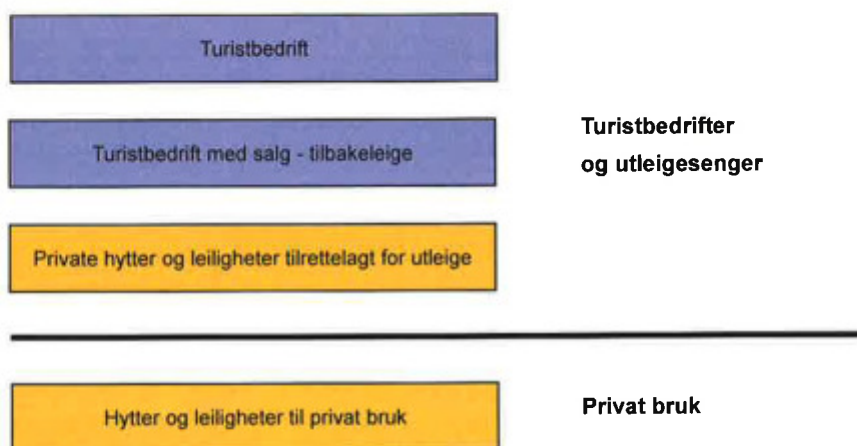
Områda ligg i tilknytting til eksisterande fritidsbustader, og er ei utviding / fortetting av eksisterande fritidsbustadområde. Dette er i samsvar med arealstrategien for Hovden. Områda er vurdert til å ikkje vere utsatt for ras / skredfare av geolog.

6 Næring og aktivitetar

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

I reguleringsplan for Hovden del 2 frå 1997, vart det satt av store areal til næring (hotell og turistformål). I ettertid har mykje av dette arealet blitt omdisponert til fritidsbustader. Dette gjer at det i dag er få område der det er attraktive fritidsbustader til utleige, slik intensjonen i Hovden del 2 var. Samstundes har krava til kvalitet på utleigeeiningane frå turistar auka, slik at Hovden i dag har eit underskot på tilfredsstillande utleigeeiningar. Sjølv om ei opptelling av antall varme senger¹ på Hovden viser om lag 2000 (fordelt på hotell, hytter, leilegheiter og anna overnatting), er det berre ein liten del av desse som er attraktive for utleige. Kommunen vil med denne planen leggje tilrette for fleire område der det kan oppførast utleigeeiningar.

Grepet som gjerast i arealplanen er å ha eit tydelig skille på fritidsbustader og utleigeeiningar. Det innførast eit nytt begrep for fritidsbustader; Fritidsbustader tilrettelagd for utleige².



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

6.1 Handel, kontor og produksjon.

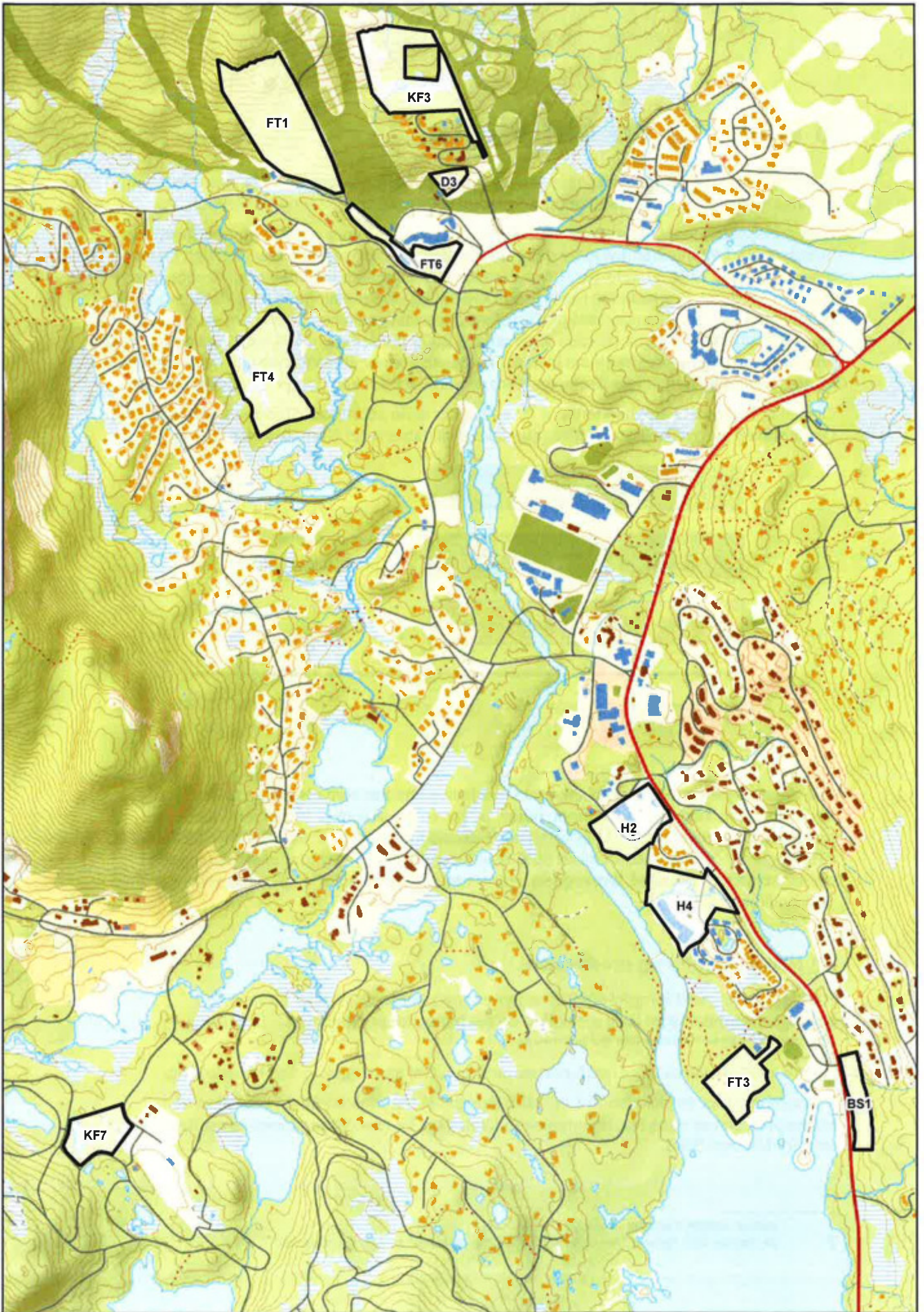
Handel skal primært foregå i sentrumskjernen (torgområdet). Arealer for salg og næringsvirksomhet som krev utelagring og lite behov for profilering skal leggast til næringsområdet i sørenden av Hartevann.

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

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

1 varme senger = senger til utleige

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



6.2 Fritids og turistformål

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

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

FT1

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

FT3

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

FT4

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

FT6

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

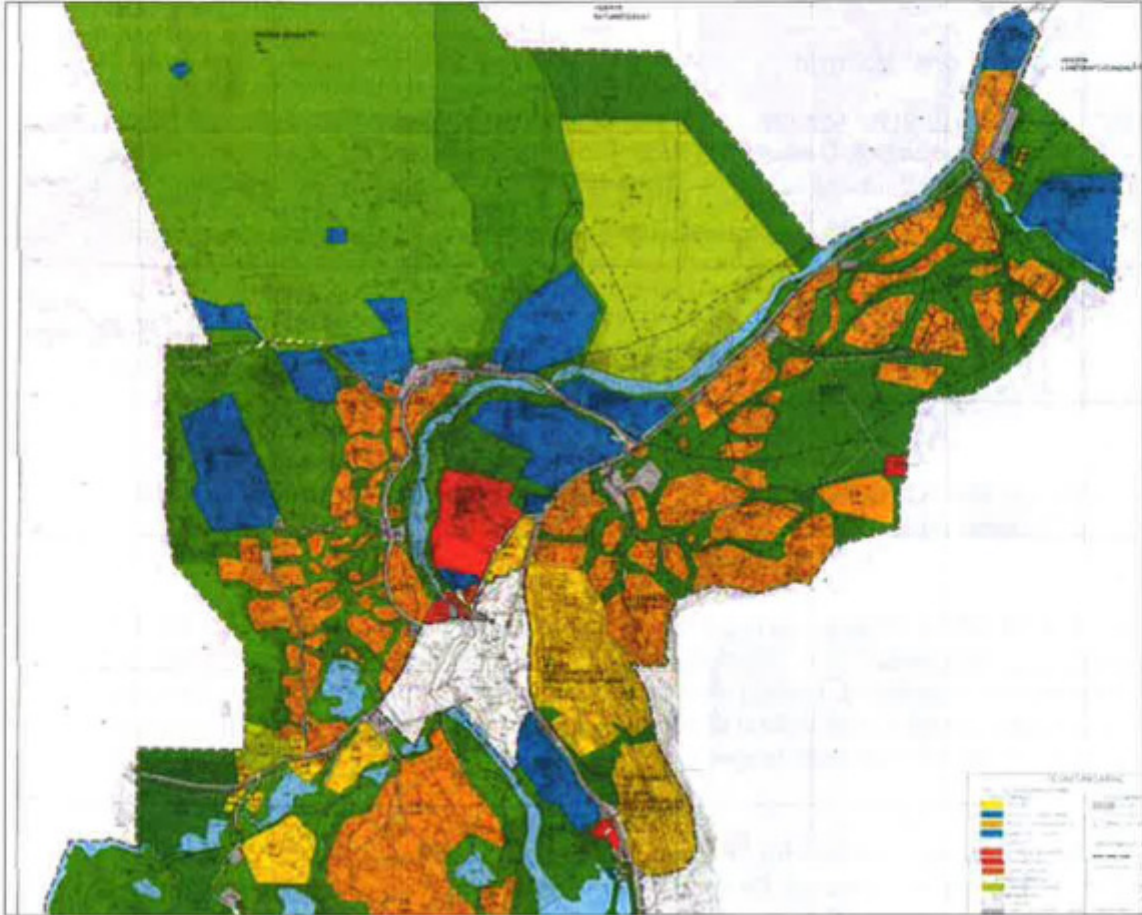
Arealet skal regulerast saman med to områder i Hovdenut Alpin (jfr. omsynssone H810_04).

6.3. Næring - Bensinstasjon

BS1

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

Kart til venstre: Nye og omdisponerte næringsområder.



Reguleringsplankart, hovden del 2 frå 1997



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

6.4 Næring - Hotell

H1

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

H2

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

H4

Arealet ved Hovdestøylen avsettes som hotell, og skal brukast til hotellvirksomhet. Området skal sees i samanheng med arealet til Hovden Høgfjellshotell, og det settes krav om felles regulering med FB8. Dette er vist med omsynssone H810_03 på plankartet.

6.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

KF3

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

KF7

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



Eksempel på nytt kjøremønster i og rundt sentrum.



Utsnitt fra kommunedelplanen ved Hotellkrysset



Ny rundkjøring ved Austmannlii 2 og FB9

7 Infrastruktur og tenestetilbod

7.1 Samferdsel

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

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

7.1.1 Nye vegforbindelsar og vegkryss

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

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

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

Veg utanom sentrum

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

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

Ny vegtrase over Otra

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

Nye vegkryss / rundkjøringar på Rv9

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

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



Planfri kryssing av Rv9



Nye gang og sykkelvegar

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

7.1.2 Trafikktryggleik

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

Planfri kryssing av Rv9

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

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

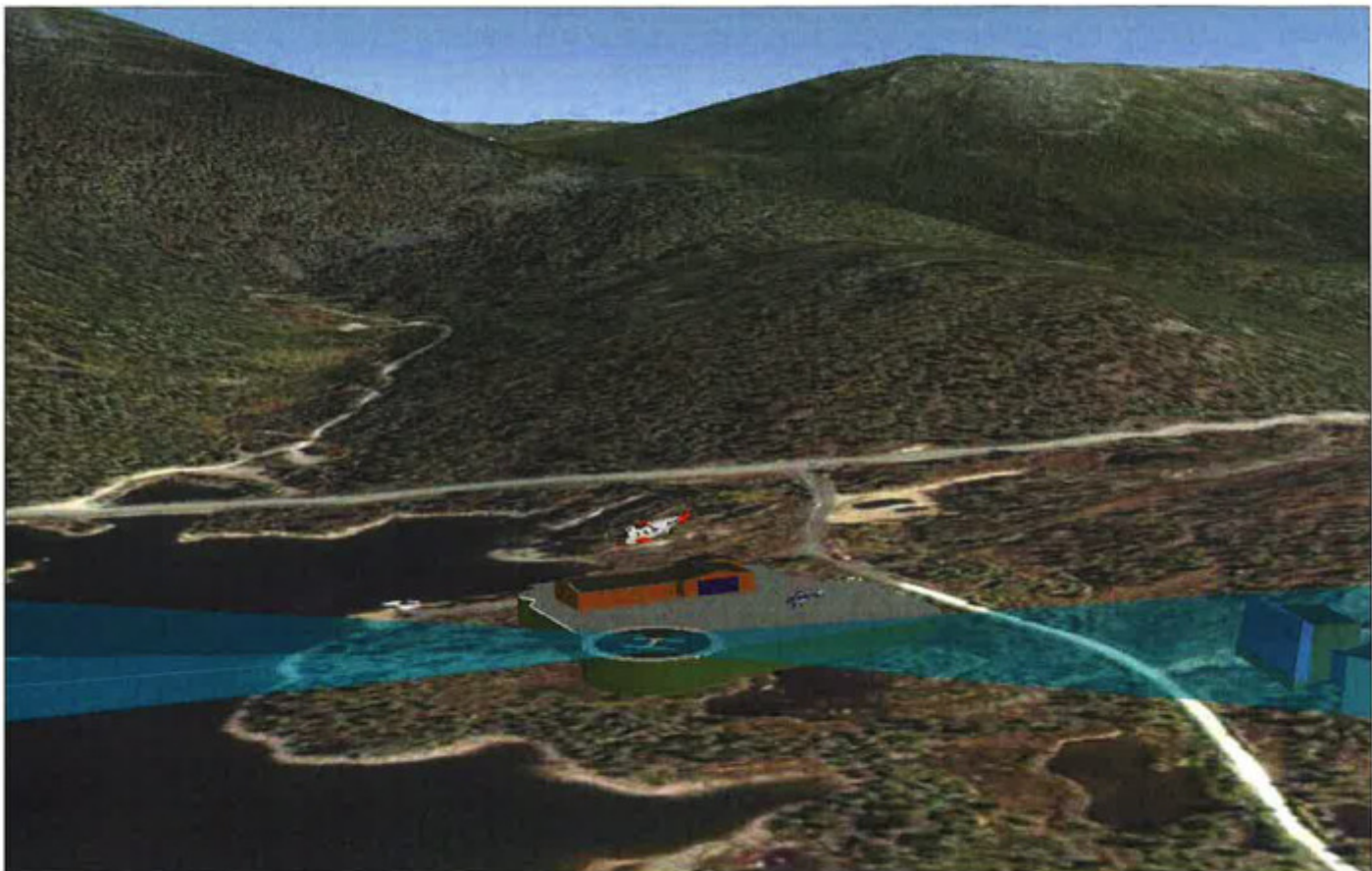
Planen legg og opp til ei planfri kryssing oppe i bakken nord for sentrum over høgdedraget mellom Kolmila 3 og grøntdraget vest for Rv9 i retning mot grendehuset (3). Det er ikkje tatt stilling til om denne kryssinga skal vera i form av ei bru eller ein undergang.

Gang og sykkelveggar

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

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

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



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



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

7.1.3. Helikopterbase

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

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

7.1.4. Flystripe

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

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

7.2 Tenestetilbod

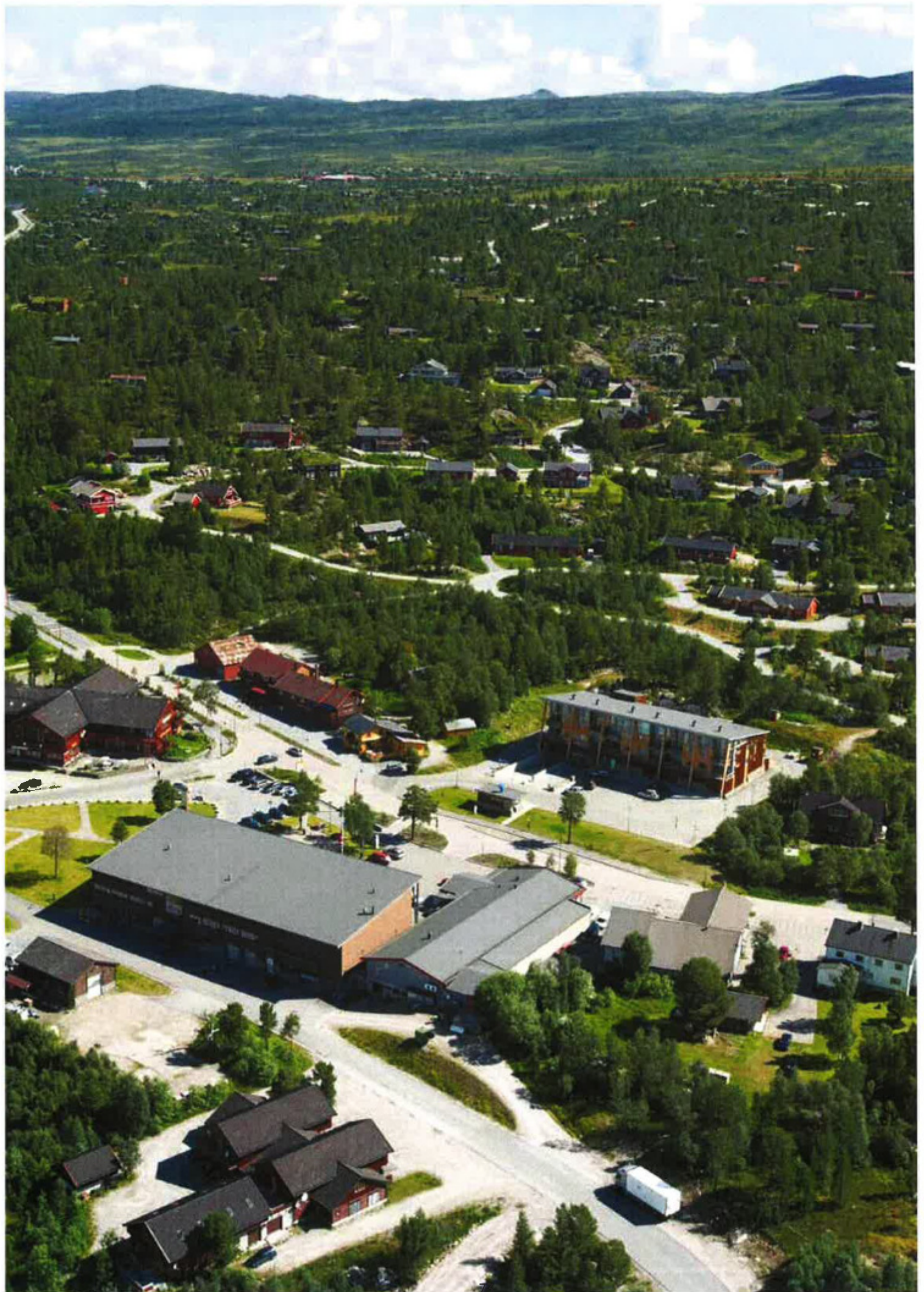
Nye offentlege tenestetilbod skal søkast lagt til sentrum. Dette gjeld både bygningsmasse og aktivitetar som vil bidra til vekst og utvikling av sentrum. Dette er viktege føringar for det vidare planarbeidet i sentrum og sentrumskjerna.

T1

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

T2

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



7.3 Annan infrastruktur

Vatn og avløp

Heile planområdet er tilrettelagt for kommunal vantforsyning. Vatnforsyninga består av eit klausulert område med Hartevasstjønn og Børtemannsbekken som vannkilde 1 og 2. Målingar i påska 2012 viser eit gjennomsnittleg døgnforbruk på ca 1.400 m³, noe som tilseier at ein har tilnærma bassengkapasitet for 2 døgn. Dette er langt over dei krav som settast i andre tettstadar. Dette er gjort fordi Hovden ligger høgt og at større lekkasjar om vinteren kan være tidkrevande å få utbedra. Nedslagsfeltet til vannreservoaret er klausulert.

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

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

Overvatn

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

Straum

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

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

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

7. Klima, natur og kulturminne

7.1 Klima

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

Ras og skred

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

Skredutsatte område er vist med omsynssoner på plankartet. NVEs generelle beregningar for ras og skred er vis på plankartet som H310. Områda for detaljerte utreiingar er veta som omsynssone H810_01, H810_02 og H810_03.

Flaum

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

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

Gottstøylbekken / Kvennebekken / bekk gjennom Nystøyl:

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

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

7.2 Kulturminne

7.2.1 Automatisk freda kulturminne.

Jernutvinning

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

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

Historikk

Jegerar og fangstmenn

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

Busetting/jordbruk

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

Ferdavegar

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

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

7.2.2 Etterreformatoriske kulturminne (etter 1537)

Gardar

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

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



Den første Hovdenbrua over Otra.

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

Forbetring av vegar

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

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

Turisme.

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

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



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



Den første krambua på Hovden i 1935

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

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



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



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



7.3 Landskap og grønstruktur

7.3.1 Landskap

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

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

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

7.3.2 Grønstruktur

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

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

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

7.3.3 Løypenett

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

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

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

Ny planfri kryssing av Rv9 og Otra nord i planområdet.

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

Foto til venstre: Anders Martinsen fotografer

7.4 Risiko og sårbarheit

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

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

8 Samla konsekvens av planforslaget

Landbruk

Nye utbyggingsområde påverkar ikkje landbruksinteresse på ein negativ måte.

Landskapstilpassning.

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

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

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

Kulturminner

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

Biologisk mangfald

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

Risiko og sårbarhet

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

Utbygging, bukvalitet og avstand til sentrum.

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

Turisme

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

Barn og unges interesser

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

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

9 Føresegn

§ 1. Generelt

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

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

§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

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

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

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

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

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

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

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

Riving og oppføring av landbruksbygg krev ikkje reguleringsplan.

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

Adkomst til utbyggingsområde skal følge gjeldande vegnormalar.

a. Bustadformål

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

b. Sentrumsformål

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

Sentrum skal byggjast ut med høg utnytting.

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

c. Fritidsbustader

I område FB2 gjeld formålgrensa som byggegrensa mot Otra. Formålgrensa er satt 50 meter frå hovedløpet til Otra.

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

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

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

d. Fritids- og turistformål.

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

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

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

For område FT3 gjeld dessutan:

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

e. Næringsbebyggelse

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

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

f. Idrettsanlegg

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

Område R1 skal nyttast til rideanlegg.

g. Grav- og urnelunder

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

h. Kombinert bebyggelse - Fritidsbustader/Fritids- og turistformål

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

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

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

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

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

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

§ 7. Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)

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

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

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

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

Lokalisering av bustader skal plasseres slik:

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

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

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

a. Vatn og vassdrag

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

Unnteken frå denne føresegna er det nye byggeområde T2.

Der eksisterande reguleringsplanar ikkje visar byggegrense, gjeld føremålsgrensa.

b. Kombinert formål i sjø og vassdrag

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

Område FSS skal nyttast som landingsområde for sjøfly.

§8. Omsynssoner

a. Sikringssone

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

b. Støysone

Støysone H290_01 omfattar støysone frå skytebane. Støysone H290_02 omfattar støysone for helikopterbase. Det må ikkje settast i gang tiltak med funksjonar som er i strid med støysonenenes verkeområde.

c. Faresone

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

I faresone H310_01, H310_02 og H310_03 er det utført ein detaljert skredutgreiing. Tiltak i desse områda må sikrast mot ras og skred før områda kan nyttast til utbygging.

d. Bandleggingssone

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

e. Gjennomføringsone

Områda avgrensa av H810_01, H81_02, H810_03 og H810_04 skal regulerast i same reguleringsplan.

§ 9. Flaum

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

Vedlegg. Konsekvensutgreiing.

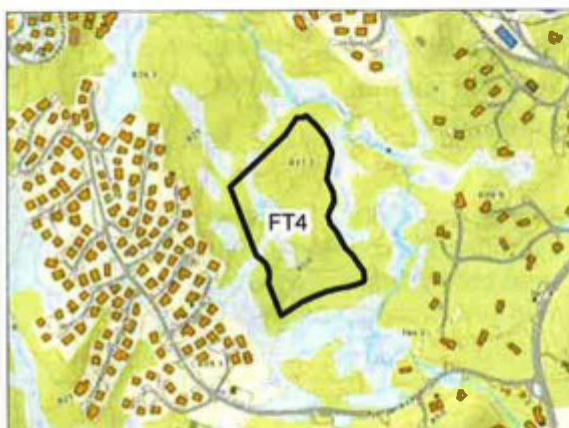
Kvart nytt utbyggingsområde har ei enkel utgreiing av konsekvensar av tiltaket. Positiv konsekvens innan kvart tema har fargekodar, der ingen / liten konsekvens har fargen gul, negativ konsekvens fargen rau og posetiv konsekvens fargen grøn. I tillegg er graden av konsekvens vist med antall + og -.

Utbyggingsområde der areala vert omdisponert

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

FT4

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



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

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

H1

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



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

Samla vurdering:

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

KF3

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



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

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

Skibru over Otra

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



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

Samla vurdering:

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

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

FT1

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



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

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

FT3

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



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

Samla vurdering:

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

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

T2

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



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

Samla vurdering:

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

FB1

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



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

Samla vurdering:

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

FB2

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



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

Samla vurdering:

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

FB7

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



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

Samla vurdering:

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

FB10

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



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

Samla vurdering:

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

FB11

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



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

Samla vurdering:

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

FB12

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



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

Samla vurdering:

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

BS1

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



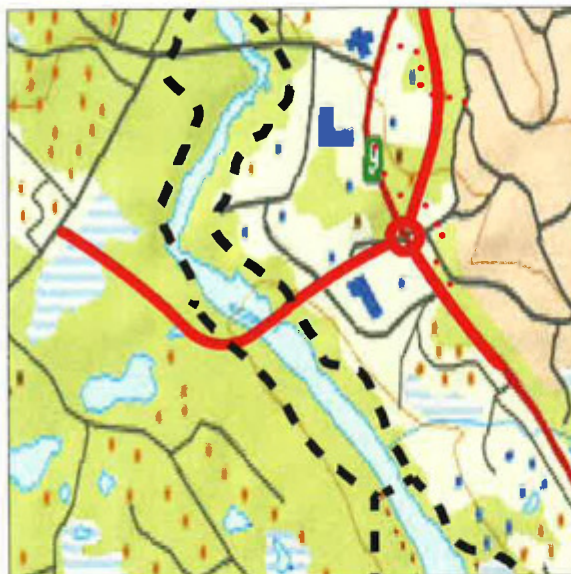
Tema	Konsekvens	Kommentarer, mm
Landbruk	0	Det er ikkje landbruksinteressar i arealet.
Landskapstilpassning	0	Ny bebyggelse vil bli godt synleg i landskapet, men ligg nær eksisterande bebyggelse. Delar av område satt av til bustader blir næringsområde
Kulturminner	0	Det er registrert ei kullgrop i grensa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

Samla vurdering:

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

Ny veg over Otra ved Sentrum

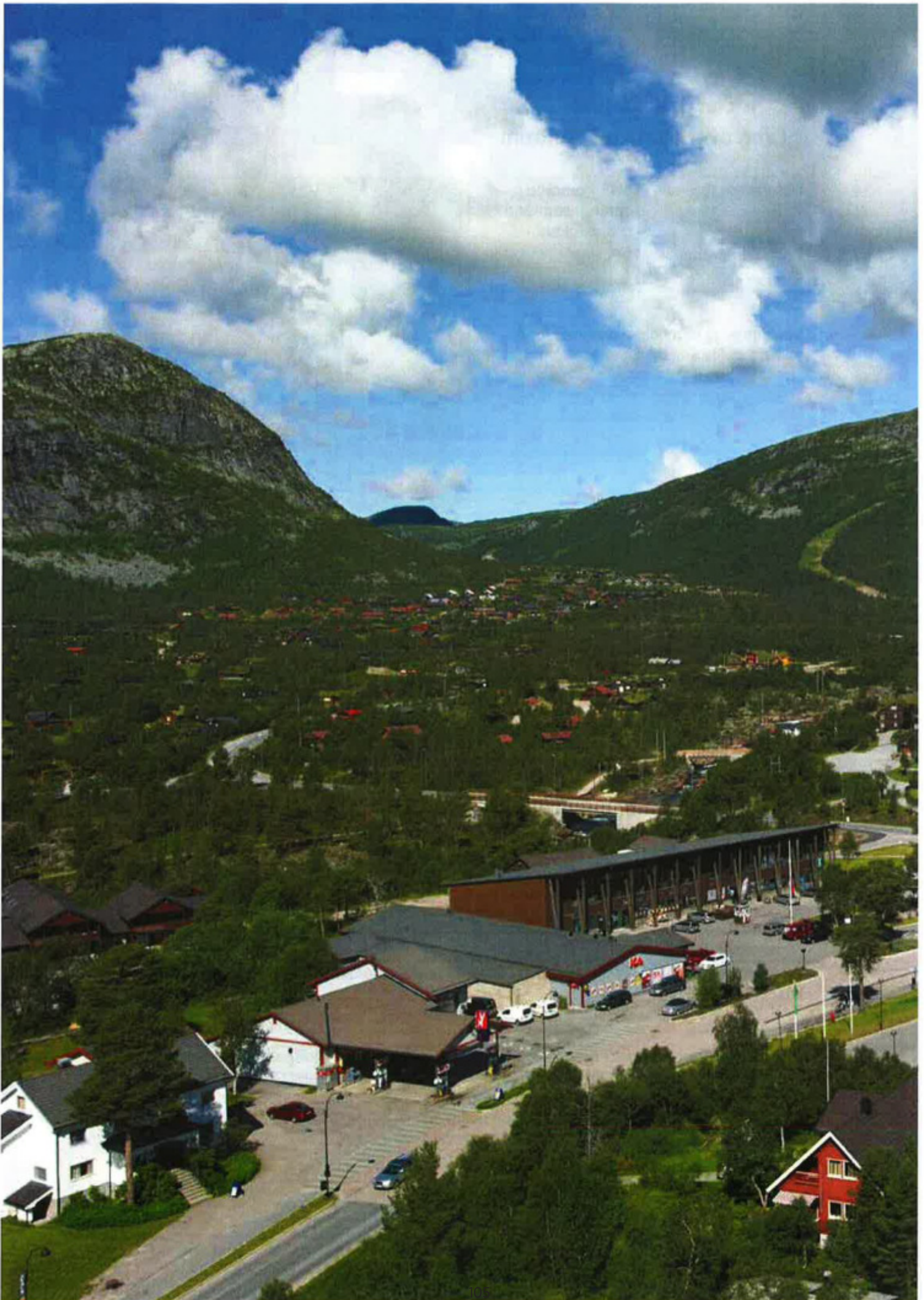
Noverande føremål	LNF - område / sentrumsområde / grønstruktur/
Foreslått føremål	Veglinje
Storleik	
Omtale:	
Veglinja er ei framtidig moglegheit for å avlasta trafikken i og rundt sentrum.	



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

Samla vurdering:

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



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

UTFYLLANDE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

RETTLEIING

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

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

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

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

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

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

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



Innhold

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

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



Viktig å ikkje gå skoa av seg.....

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

§ 1-1 Utbyggingsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-3. Plankrav (PBL § 11-9, pkt. 1)

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

§ 1-3.2. Råstoffutvinning

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

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

§ 1-4. Utbyggingsavtaler (PBL kap 17)

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

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

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

§ 1-5. Samfunnssikkerheit og beredskap

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

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

§ 1-5.2. Flaum

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

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

§ 1-5.3. Ras- og skredfare

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

§ 1-5.4. Høgspenningsanlegg (inklusive høgspenningskablar)

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

§ 1-5.5. Forureina grunn

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

§ 1-5.6. Drenering til vassdrag

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

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

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

§ 1-6.1. Vatn- og avlaupsanlegg

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

§ 1-6.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur:

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

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

§ 1-6.2. Handtering av overvatn

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

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

§ 1-6.3. Renovasjon

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-9. Buffersoner (PBL § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

§1-12.1. Søknad og løyve

Alle skilt og reklameinstallasjonar er søknadspliktige, jfr plan- og bygningslovas § 20-1 bokstav i) unntatt der det vert etablert 1 stk mindre skilt på inntil 3 m², jfr PBL § 30-3. Skilting langs riks- og fylkesveggar skal godkjennast av Statens vegvesen.

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

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

§ 1-12.2. Storleik

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

Uthengsskilt skal ikkje ha større areal enn 1 m² og ikkje større breidde enn 1 m. Innafor områderegulerings planavgrensing for Hovden sentrum skal ikkje foliering dekke meir enn 1/3 av vindaugsflata. Dette gjeld tilsvarande for plakatar og liknande like innanfor vindaugsflata.

§ 1-12.3. Utforming m.m.

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

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

§ 1-12.4. Plassering og spesielle områdeomsyn

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

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

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

Følgande skilt og reklameinnretningar er ikkje tillate:

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

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

§ 1.13. Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

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

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

Arealformål	Tal på p-plass per eining	Arealstorleik per plass (m 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 motorkøyretøy og sykklar, for varelevering (lasting/lossing/manøvrering), oppstillingsplass for utrykkingskøyretøy og avkøyrsel der dette er relevant. Anlegga må visast i samanheng med køyreveggar, gangveggar og friareal. Det skal dokumenterast at løysingar for varelevering /lasteareal og avfallshandtering ikkje kjem i konflikt med gang-/sykkelsoner eller bustadsinngang.

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

Lokal parkerings- og skiltplan gjeld som supplement.

§ 1-14. Støy (PBL § 11-9 nr.6)

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

§ 1-14.2. Rød støysone

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

§ 1-14.3. Gul støysone

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-16. Natur, landskap og grønstruktur (PBL §11-9 nr. 6)

§ 1-16.1. Verdifull natur-, landskap- og grønstruktur skal bevarast mest mogleg samanhengande.

§ 1-16.2. Verdifulle landskapsområde skal forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert oppretthalde og styrkt. Alle tiltak skal tilpassast og underordne seg heilskapspreget i natur-, kultur- og fjellandskapet.

§ 1-16.3. Åsprofilar, bekkelaup, landskapssilhuettar og horisontlinjer skal ein bevare.

Myrområde skal bevarast for å samle opp og halde på overflatevatn.

Våtmarksareal langs vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp. Vassdragsnære område bør ikkje avdekkast eller overflatebehandlast, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget.

§ 1-17. Omsyn som skal takas til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (PBL §11-9 nr. 7)

Ein syner her til kulturminneplanen med tiltaksdel

§ 1-17.1. Utbygging skal ikkje kome i konflikt med automatisk freda eller prioriterte kulturminne. Omsynet til kulturminne, kulturmiljø og verneverdige bygningar skal ivaretakast i plan- og byggesaker.

Nyare tids kulturminner som vegar, steingjerder, hustuffer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminne med meir skal ein prøve å bevare.

§1-17.2. Antikvarisk eller arkitektonisk bevaringsverdige bygningar/objekt i seg sjølv, eller

som er del av eit heilskapleg kulturmiljø eller kulturlandskap, er ikkje tillate å rive, unnateke ved totalskade. Det er kommunen som avgjer om kor vidt ein bygning har antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi, dersom ikkje bygningen er freda etter Kulturminnelova. Ved søknad om riving av verneverdig bygg etter brann eller vesentlig skade kan det krevjast dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Det er kommunen som avgjør kor vidt bygningen er totalskadd.

§ 1-17.3. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygningar skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikkje blir mindre verdifull. Hovudbygningens form og detaljering skal framleis kunne lesast av. Tilbygget / endringa skal underordne seg hovudbygningen med omsyn til plassering, utforming, storleik, material- og fargebruk.

§ 1-17.4. Nye bygningar, tilbygg og faste installasjonar skal tilpassast naturleg terreng, kulturminne og verneverdige bygningar når det gjelder plassering i landskapet, høgde, form og materialbruk. Ved søknad om tiltak som kan vurderast til å kunne kome i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det gjerast greie for dagens situasjon, og verknaden av planlagde tiltak skal dokumenterast.

§ 1-18 Byggeforbod langs innsjø og vassdrag

I ei sone på 50 meter langs innsjø og større vassdrag, og 100 meter langs verna vassdrag, kan arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-2b og 30-1 eller frådeling av tomt til slikt føremål ikkje tillatast. I regulerte område følgjer byggeavstand til vatn og vassdrag dei byggjegransene som ligg i gjeldande reguleringsplanar. Med større vassdrag meiner ein vassdrag som er synlege på kart med målestokk 1: 50000.



Flaum i Geiskelidåne

§ 2. Føresegner til dei einskilde arealformål

(§§11-10 og 11-11)

§ 2-1. Område avsett til bygningar og anlegg

Føljande generelle føresegner gjelder for område avsett til busetnad og anlegg.

§ 2-1.1. Område avsett til sentrumsføremål - forretningar

Lokalisering av forretning skal skje fortrinnsvis innafor område avsett til sentrumsføremål. Lokaliseringa bør vere inntil hovudveg og ha trafiksikker tilkomst for gåande og syklende.

§ 2-1.2. Område avsett til bygningar og anlegg – annan næringsverksemd

Nye kontorbedrifter skal som hovudprinsipp lokaliserast innafor områder avsett til sentrumsføremål, eller i område der det allereie er etablert kontor.

Lokalisering av øvrige næringsområde:

Prinsippet om rett verksemd på rett plass skal leggas til grunn for lokalisering av ulike næringsverksemdar:

- *Næringsverksemdar (også kontor) med behov for nærleik til hovudvegnett og/eller behov for lager bør lokaliserast i området i søre enden av Hartevatn, Tykkås og Sarvnettenområdet*
- *Næringsverksemdar med stort transport- og/eller arealbehov/ kraftkrevjane verksemd bør lokaliserast i området søre enden av Hartevatn, Sarvnettenområdet, Bykilsmoen og Lisletjønn.*
- *Næringsverksemdar tilknytt avfallshandtering, energi, resirkulering mm. bør lokaliserast på Tykkås.*

§ 2-1.3. Område avsett til bygningar og anlegg - fritidsbusetnad

Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 7 meter målt frå overkant golv 1. etasje til overkant utvendig møne, der det er konsentrert bebyggeles med mindre enn 8 meter mellom einingane, elles er det 5.5 meter. Ved bruk av torvtekke skal høgda målast på overkant av utvendig møne til under torvtekket. Etasje under terreng er ikkje tillate, med mindre dette er avklart gjennom detaljregulering.

Flate, halvvalma eller valma tak er ikkje tillate med mindre tiltaket harmonerer med og tar omsyn til eksisterande bygningsmiljø og vert gjeve ei moderne utforming.

Takvinkel skal vere mellom 25 og 34 grader. Ark/ kvist/ takopplett skal ikkje vere breiare enn 1/3 av lengderetninga til hovudtaket.

Det skal avsetjast 40 m² til parkering per eining, og dette skal medreknast i BYA eller BRA. Dette kan løysast på eigen eigedom eller på felles parkering.

Terrenginngrep skal vere skånsame.

Byggeskikkrettleiaren for Bykle kommune med nytt vedlegg, skal leggas til grunn.

I områder med konsentrert bebyggelse kan det gjennom detaljregulering avvikast frå desse føresegnene.

Maksimalt utbygd areal for nye fritidsbustader skal fastsettast etter ei vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk og kringliggande bygningsmiljø. Som hovudregel bør nye einskildtomter ikkje overstige 1 da. Tal på einingar skal fastsetjast gjennom detaljregulering.

Ved plassering av fritidsbustader skal det takast omsyn til tomte si utforming, ålmenta sin rett til ferdsel i området, og til sti- og løypenett.

Det er ikkje ønskeleg med bom i område for fritidsbustader. Ei eventuell oppsetting av bom må gjerast i samråd med kommunen, slik at bomløyisinga 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 eigeidomen(e).

Nye område for fritid- og turistføremål

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
BFT1	022	Bjørnaråkleivi	24 daa	18/1	Bobilcamp/utleigehytter
BFT2	025	Byklestøylane camping	8 daa	15/1	campingplass
BFT3	33	Nordli camping	15 daa		Bobilcamp
BFT4	62	Hegni ny	7 daa		
BFT7		Gåttstøyl caravan	28 daa		Godkjent KDH
BFT8		Gåttstøyl -nord	41 daa		Godkjent KDH
BFT9	01	Granebu	24 daa		Område for hotell eller aktiv utleige. Tilkomst frå Nystøyl
BFT11		Flatastøyl (1+2)	24 daa		Område for hotell eller aktiv utleige. (Godkjent KDH 50:50.)
BFT12		Hovdegrend	7 daa	2/952	Godkjent KDH

KDH= kommunedelplan for Hovden, KP2012= kommuneplanen frå 2012

Dersom det vert teke sikte på ein større del av areala til privat bruk, skal dette løysast i reguleringsplan ved bruk av kombinerte formål der også «Fritidsbusetting» inngår, og med presisering i planføresegn kor stor del av bruken som kan være «Fritidsbusetting».

Nye område for fritidsbygg

NR	KU	Namn	Areal	GNR/BNR	Merknad
BFR 1	053	Stavenes-Teråsen	736 daa	16/1,2,4,6	
BFR 2		Stavenes Lisleli	290 daa	16/1,2,4,6	K.plan.2012
BFR 3	052	Stavenes Mørkebu	507 daa		
BFR 5		Glidbjørg aust	92 daa		K.plan 2012
BFR 6	035	Glidbjørg vest	180 daa		
BFR 7	026	Hoslemo	44 daa		utviding
BFR 8		Berdalen Storemyr	43 daa		Reg MR
BFR 9		Åsheim	43 daa		Reg MR
BFR10		Langehaug	1361 daa		Reg MR
BFR11		Berdalen	49 daa		Reg MR
BFR12		Dalen	332 daa		Reg MR
BFR13	023	Dalen nord	5 daa		
BFR14		Ørnefjell-sør	23 daa		Reg MR
BFR15		Ørnefjell-aust	41 daa		Reg MR
BFR16	007	Vidsyn Aust	164 daa		Reg.MR
BFR17		Nylund	255 daa		Reg.MR
BFR19	06	Maurli	42 daa		Reg.MR
BFR20		Maurli vest	160 daa		Reg.MR

BFR21	029	Badstogdalen	836 daa		
BFR22		Hartoll mm	191 daa		K.plan2012
BFR26	013	Hovden Aust	182 daa		
BFR27	015	Otratunet	65 daa		
BFR28		Hovdegrend	9 daa	2/952	Godkjent KDH

Reg.MR = Reguleringsplan for Midtregionen, KDH= Kommunedelplan for Hovden

§ 2-2. Bustader

Areal avsett til bustader inkluderer eksisterende og framtidig bustadbygging med tilhørende infrastruktur som grønstruktur, vegar og tekniske anlegg.

§ 2-2.1. Nye områder for bustader

For nye områder avsett til bustader (evt. i kombinasjon med andre formål) skal tabellen under, leggest til grunn for vidare utvikling.

Eventuell fordeling mellom bustad og andre tillate formål fastsettest gjennom reguleringsplan.

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
B1		Stavenes	187 daa	16/47 felleseige	Vidareføres frå tidligare kommuneplan. Det er tatt vekk det som ligg sør for den nye vegen
B2		Nordli (Bakkemyrvegen)			Vidareføres frå tidligare kommuneplan
B3	061	Breivevegen	87 daa	2/7 mfl	Området er LNF, men det er 1 hytte på området
B4		Hovdegrend	22 daa	2/952 2/2	Godkjent KDH
Sum		Nytt bustadareal	87 daa		

§ 2-2.2. Ved reguleringsplan og søknad om tiltak som inneber fortetting i eksisterande bustadområder:

- a) Det skal gjerast ei konkret vurdering på grunnlag av området dominierende bygningstype, volum, høgde, utforming, byggelinjer, tomtestørrelser, busettingsstruktur, grønstruktur, leikeareal, arealer for uterom og estetikk som grunnlag for fastsetting av utbyggingstettheit.
- b) Det skal leggast særlig vekt på å utvikle bustadområder med høg utnyttingsgrad.
- c) Det skal ved fortetting i etablerte bustadområder som hovudregel fortettast med frittliggande bygningar. Rekkehus, kjedehus, tre- og firemannsbustad kan tillatast der forholda ligge til rette for det.
- d) Gangveggar skal planleggast slik at dei tek omsyn til lettvinnt og naturleg ferdsel internt i og mellom bustadfelt.
- e) Plassering og utforming av avkjørsler og internveggar skal ha særleg merksemd på trafikktryggleik - brøyting/siktforhold vinterstid.

§ 2-2.3. Hyblar

Å slå saman bustader eller dele opp bustadeiningar til hyblar er å sjå på som eit søknadspliktig tiltak, jf. PBL. §§1-6 og 31-6. Krav til parkering er 1 plass på 20 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 tilretteleggast for verksemder som vil bidra til å fremje lokalsenterets rolle. Daglegvareforretning, kafé, post, bankteneste, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbod, legesenter m.a. skal helst plasserast her. Næringsverksemd som ikkje først og fremst betener publikum /kunderetta verksemder /nærområdet skal ikkje leggast her, eksempelvis entreprenørverksemd og plasskrevjande verksemder o.s.b. Bygningane sin storleik, form og lokalisering skal bl.a ha som mål å skape gode uterom, torgplassar osv. som gjev intimitet og tryggleik. Parkering bør samordnast.

§ 2-4. Område for offentlig eller privat tenesteyting

Etablering av offentlig eller privat tenesteyting med høg besøksfrekvens eller høgt tal på arbeidsplassar, slik som NAV-tenester, regionale utdanningsinstitusjonar, kino, bibliotek, kulturhus og liknande skal lokalisert i eller inntil sentrum.

§ 2-5. Område for næringsføremål

§ 2-5.1. Arealbruk for eksisterande næringsverksemdar er bestemt gjennom reguleringsplan eller i uregulert område avgrensa av tillate arealbruk og omfang.

(§ 2-5.2. Innafor områda skal det leggst til rette for høg arealutnytting.)

§ 2.5.3. Nye næringsområde:

NR	KU	NAMN	AREAL	GNR/BNR	MERKNAD
BN1	064	Bykilsmoen	114 daa	14/3	Datalagringscenter/anna næring
BN2	065	Lisletjønn	39 daa	14/2	Datalagringscenter/anna næring
BN3	066	Sarvsnetten	12 daa	15/11	Utviding av eksisterande
BN4		Nordli	26 daa		Godkjent K.plan 2012
BN5	074	Tykkås sør	78 daa		Omregulert til næring
BN6	074	Tykkås nord	149 daa		Omregulert til næring
BN7		Hartevatn Industri	5 daa		Utviding
BN8		Skytesenteret	3 daa		

§ 2.6 Områder for råstoffutvinning

Nye område for masseuttak der det er laga uttaksplan

Nr.	Gnr/Bnr	Stad	Areal	Merknad
BRU1		Bjørnarådalen-tipp	90 daa	Tunellmasse
BRU2		Bjorbekken - tipp	27 daa	Tunellmasse

Eksisterande massetak:

	Gnr/Bnr	Stad	Merknad
BRU 3	14/7	Steggjane	
BRU 4	14/2	Skarsmo	
BRU 5	16/16	Smylemoen	
BRU 6	3/20	Hækmoen/Takevejemoen	

BRU 7	3/5	Flæmoen	
BRU 8	2/1	Breivevegen	
BRU 9	1/105	Breive	

§ 2-8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er lagt inn utviding av helikopterplass ved Hartevatn Industri.

NR	KU	NAMN	DEKAR	MERKNAD
SL1	68	Helikopterplassen	22daa	Utvida i høve til tidlegare

FRAMTIDIGE GANG-OG SYKKELVEGTRASÉAR

Strekning	Trasètype
Bykle samfunnshus –Grønnmyr/ Rv9	Langs kommunal veg
Kryss Rv9 og Fylkesveg inn til skisenteret	Udergang Fylkesveg (ivaretakast i regplan Fjellredningscenter)
Hovden, Rv9 –Hegni	Udergang/ overgang Hegni –Austmannlii
Hegni –Sørenden av Hartevatn	Langs Rv9, del av framtidig rundløype

Vegar
Statens Vegvesen sine normer og retningslinjer, samt kommunal veg-norm, skal gjelde.

Hovudplan VA, trafikksikringsplan, parkering- og skiltplan skal brukast.

§ 2-8.1. Byggegrenser og avkøyrslar

I byggeområda og LNF-områda skal nybygg lokalisert slik at byggegrense til veg og avkøyrslar samsvarer med "Retningslinjer for byggegrenser og avkøyrslar langs fylkesveg" og vegnormalar i Statens vegvesen. Søknad om avkøyrslar til riksveg og fylkesveg handsamast etter vegloven der vegsjefen er myndigheit. Kommunen er vegmyndigheit på kommunal veg.

§ 2-8.2. Byggegrense veg

Riksveg har byggegrense 50 meter.

Fylkesveg har byggegrense 50 meter.

Kommunal veg har byggegrense 15 meter.

Gjennom utarbeiding av reguleringsplan kan redusert byggegrense vurderast.

§ 2-8.3. Avkøyrslar

Nye avkøyrslar kan tillatast. I vurdering om ny avkøyrslar kan tillatast, skal det vurderast om eksisterande avkøyrslar kan nyttast. Eventuell ny avkøyrslar skal sjåast i samanheng med muleg vidare utbygging i same område.

Utvida bruk av eksisterande avkøyrse kan tillatast dersom avkøyrsele tilfredsstillar vegnormalens krav til teknisk utforming.

§ 2-9. Grønstruktur

Området ved Dam Sarvsfossen vert regulert til grønstruktur. Her er det tenkt aktivitetsområde og turstiar opp til Stavenes. Jord og skoglov vert ikkje sett til side sjølv om ein set av område til grønstruktur.

NR	KU	NAMN	DEKAR	GBNR	MERKNAD
G1	67	Sarvsfossen	12 daa	16/42,47,49	Ikkje krav til detaljplan

§ 2-9.1. I byggeområder i nær tilknytning til områder avsett til grønstruktur tillatast det ikkje tiltak som hindrar ålmenta si tilgang til grønstrukturområdet, eller som vesentleg reduserer verdien av det tilgrensa grønstrukturområdet.

§ 2-9.2. Tiltak for å fremje friluftslivet, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige omsyn til naturmangfald, som truga og prioriterte arter og spesielle naturkvalitetar ikkje får negative konsekvensar. Andre tiltak tillatast ikkje.

Område der friluftssinteressene vert prioritert.

STAD	
Hartevatn	Badeplass
Storetjønn	Badeplass
Hoslemohylen	Fiskeplass- framtidig
Lomehylen	Fiskeplass- framtidig

§ 2-10. Landbruks- natur og friluftsmål, samt reindrift LNF(R) (PBL §11-11)

§ 2-10.1. I nasjonalt villreinområde gjeld Heiplanen (Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei).

§ 2-10.2. Omfang, lokalisering og utforming av bygningar for landbruk og anlegg (PBL §11-11 nr. 1 og 4)

- a) I landbruks-, natur- og friluftsområda samt reindrift tillatast det ikkje tiltak, jf. PBL § 1-6, som ikkje er knytt til stadbunden næring. Med tiltak meiner ein oppføring, riving, endring, bruksendring, vesentleg terrenginngrep, oppretting og endring av eigedom jf. PBL § 20-1. Kårbustad skal ligge i tilknytning til gardsbusetnaden og tillatast ikkje frådelt.
- b) Byggeforbodet etter plan- og bygningsloven § 1-8 innafor 50-metersbeltet langs innsjø og vassdrag skal ikkje gjelde for naudsynte bygningar i landbruket, jf. Plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 4. Byggeforbodet skal likevel gjelde der det finst alternativ lokalisering på eigedomen som ligger utanfor 50- metersbeltet langs innsjø og vassdrag.
- c) For driftshytter (bygg som brukast i utmarksnæring og som ikkje er skilt frå hovudbruket) skal ikkje BRA overstige 140 m² inkl. parkering. Der parkering ikkje er i tilknytning til hytta skal areal på hytta ikkje overstige 100 m², jfr § 11-11 nr 1, og § 11-7 andre ledd nr 5. Driftshytta skal vere i ein etasje utan hems.

10.2. Spreidd bustadbygging (PBL § 11-7 nr 5 b) og § 11-11 nr 2)

- a) I tilknytning til eksisterande eigedomar kan det utføres tiltak som er å rekne som ein vanleg del av bygningsmassen på ein eigedom, irekna tilbygg/påbygg, garasje, reiskapshus, carport, uthus, grensejustering mellom eigedommar. For område B 1 (Stavenes) tillatast også etablering av mindre driftsbygning.
- b) Frådeling til bustad er i tråd med føremålet. Frådeling skal handsamast etter jordlova før byggesakshandsaming kan skje. Det tillatast ikkje frådeling til tomt på dyrka eller dyrkbar mark.
- c) Tomtestorleik skal ikkje overstige 2 daa. I Stavenes tillatast tomtestorleik på inntil 10 daa.
- d) Total utnytting av den einskilde tomt/eigedom er maksimalt 250 m² BYA. I Stavenes tillatast ei utnytting på inntil 500 m² BYA per tomt/eigedom.
- e) Bustader skal ikkje plasserast nærare enn 20 meter frå dyrka mark, landbruksbygg eller anna næringsverksemd.
- f) Tilkomstvegar skal ikkje leggst i konflikt med gardstun, landbruksvegar eller på dyrka eller dyrkbar mark.
- g) Bustader med automatisk freda kulturminne på tomta eller i nær tilknytning til denne skal sendast på høyring til Aust-Agder Fylkeskommune, kulturseksjonen før vedtak vert fatta.
- h) Bustader skal plasserast minimum 50 meter frå vassdrag, minimum 20 meter frå bekkar, og minimum 20 meter frå høgspenlinjer. Som bekk reknar ein bekkar som kjem fram på kart i målestokk 1: 50 000.
- i) Bustader skal plasserast minimum 50 meter frå riksveg og fylkesveg, og 15 meter frå kommunal veg. Bustader skal fortrinnsvis knytast til eksisterande, godkjende avkøyrslar, og skal ha godkjent vatn- og avlaupsanlegg jfr PBL. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.
- j) Bruksendring eller på annan måte etablering av fleire einingar og oppretting av grunneigedom tillatast ikkje.
- k) Eksisterande bygningar kan tillatast å bli bygd oppatt ved brann. Ved oppføring på nytt skal bygningen som hovudregel ha same omfang som tidlegare.

10.3 Spreidd fritidsbusetjing (PBL § 11-7 nr 5 b) og § 11-11 nr 2).

- a) I tilknytning til eksisterande eigedomar kan det utførast tiltak som er å rekne som ein vanleg del av bygningsmassen på ein eigedom, medrekna tilbygg/påbygg, garasje eller carport på inntil 30 m², uthus på inntil 10 m², grensejustering mellom eigedommar.
- b) Mønehøgde skal ikkje overstige 5,0 m, målt frå ferdig innvendig golv.
- c) Takvinkel skal tilpassast eksisterande hytte.
- d) Frådeling til fritidsbustad er i tråd med føremålet. Frådeling skal handsamast etter jordlova før byggesakshandsaming kan skje. Det tillatast ikkje frådeling til tomt på dyrka eller dyrkbar mark.
- e) Tomtestørrelse skal ikkje overstige 1 daa.
- f) Total utnytting av den einskilde tomt/eigedom er maksimalt 160 m² BYA herunder 40 m² til parkering. Der parkering ikkje ordnast på tomta blir maks BYA 120 m².
- g) Fritidsbustader skal ikkje plasserast nærare enn 50 meter frå dyrka mark, landbruksbygg eller anna næringsverksemd.
- h) Tilkomstvegar skal ikkje leggst i konflikt med gardstun, landbruksvegar eller på dyrka eller dyrkbar mark. Fritidsbustader med automatisk freda kulturminne på tomta eller i nær tilknytning til denne skal sendast på høyring til Aust-Agder Fylkeskommune, kulturseksjonen før vedtak vert fatta.
- i) Fritidsbustader skal plasserast minimum 50 meter frå vassdrag, minimum 20 meter frå bekkar, og minimum 20 meter frå høgspenlinjer. Som bekk reknar ein bekkar som kjem fram på kart i målestokk 1: 50 000.
- j) Fritidsbustader skal plasserast minimum 50 meter frå riksveg og fylkesveg, og 15 meter frå kommunal veg. Fritidsbustader skal fortrinnsvis knytast til eksisterande, godkjende avkøyrslar, og skal ha godkjent vatn- og avlaupsanlegg jfr PBL. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.
- k) Bruksendring eller på annan måte etablering av fleire einingar og oppretting av grunneigedom tillatast ikkje.
- l) Eksisterande busetnad kan byggast oppatt ved brann. Ved ny oppføring skal bygningen/-ane som hovudregel ha same omfang.
- m) Ved fortetting av området skal det lagast reguleringsplan.

Områda som her er omtala er nokre små område med utgjengne disposisjonaplanar der det truleg ikkje blir fortetting. Blir det søkt om fleire einingar enn tabellen viser, utløyser dette plankrav.

NR	KU	NAMN	Nye	GNR/BNR	MERKNAD
LS1	056	Tjønneii- Åsdokk	2+2	17/1	Åsdokk har disp.plan
LS2		Tykkholt	0	17/18,68,78	Plankrav
LS3		Byklestøylane	Dei 5 som er godkjent	14/2	Godkjent 5 i 2012
LS4		Hoslemoåni	0	4/58	Tidlegare disp.plan
LS5		Sagi/Nordigard Hoslemo	0	4/3	Tidlegare disp.plan
LS 6		Ørnefjell	0	6/34	Tidlegare disp.plan
LS7		Fjellros	0	6/35	Tidlegare disp.plan
LS 8		Berdalen	3	3/21	
LS 9		Røyr tjønn	0	2/839	

- a) I 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 einssilde søknader for heile området Lii Gard, Bjåen turisthytte, Bjåen fjellstoge og fjellgard og FjellgardenHovden (som merka på plankart). Føresegn og føremål gjeld framom tidlegare vedtekne planar.

- a) Tilkomstvegar og bygningar skal ikkje leggest i konflikt med gardstun, landbruksvegar eller på dyrka eller dyrkbar mark.
- b) Utleiehytter skal ha ein maks BYA på 50 m² eksklusive parkering og ei mønehøgde på maksimalt 4,5 meter.
- c) Innafor området er det tillate med følgande tiltak og aktivitetar: Skitrekk, gardsutsal (ikkje berre gardens produkt), kafé/bevertning, rideaktiviteter, dyrehald (nye driftsbygningar), uteleige-/overnattingstilbod, skiskule, gardsturisme og «grøn omsorg».

§ 2.10.1. Generelt forbod mot tiltak i innsjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL. § 1-8 og § 11-11, nr. 3)

Det tillatast ikkje tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 i innsjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.

Utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs innsjø og vassdrag, irekna etablering av nye kunstige sandstrender, er forbode. Vidare er det forbod mot å etterfylle sand på eksisterande lovlig etablerte strender med annen kvalitet enn den etablerte, jf. § 11-11 første ledd nr. 5. Etterfylling av sand på eksisterande strender på land og i sjø er etter plan- og bygningslovens § 1-6 eit søknadspiktig tiltak.

Nye brygger eller utviding av eksisterande brygger/ fellesbrygger tillatast ikkje med mindre dette har heimel i arealdelen eller reguleringsplan.

Før det kan gjevast dispensasjon frå forbodet mot etablering av kunstige sandstrender skal søkjar legge fram dokumentasjon på korleis tiltaket påverkar det biologiske mangfaldet og mulegheit for ferdsel for ålmenta på land, i innsjø og vassdrag.

Kommunen kan vurdere å gi løyve til dispensasjon frå PBL § 1-8 for nye brygger og andre liknande innretingar utanfor fastsatt byggegrense når dette fører til sanering/samling av eksisterande innretingar slik at ålmentas ferdsel vert betre, eller for å bevare eit mest muleg urørt landskap. Ved brann og/eller naturkatastrofar skal alternativ plassering av tiltak vurderast før løyve til å bygge oppatt vert gjeve.

3. Omsynssoner (PBL §11-8)

§ 3-1. Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8a)

OMSYNSSONE FLAUM (jfr. PBL. §11-8 a)

I omsynssone for flaumfare er det ikkje tillate å etablere ny busetting langs vatn og vassdrag, med mindre det blir gjort tiltak som sikrar busettinga mot flaum, jf teknisk forskrift.

§ 3-1.1-2. Faresone i H310

Fleire område er kartlagt som faresone skred snø og stein, eller faresone jord og flomskred.

Faresone for skred snø og stein er kartlagt, på regulerte område, på delar av Hovdenuten og rundt Hartevatn.

Faresone for jord og flomskred er kartlagt, på regulerte område, BFR 3 Stavenes, Byklestøylane, Berdalen, Nordli, Hartevasstrondi og Lislensos.

Områda er utsett og konsekvensar for liv og helse er store dersom skred skal inntreffe. Tiltak etter PBL § 1-6 tillatast som hovudregel difor ikkje tillatast innafør området etter PBL §28-1 jf teknisk forskrift. Forbodet omfattar alle typer tiltak herunder også tiltak som i utgangpunktet ikkje er søknadsppliktige.

Skal det tillatast tiltak må det aktuelle faremomentet greiast ut og tiltaket må dokumenterast å vere akseptabelt. Avbøtande tiltak kan fastsetast. Omsynsoner viser kjent kunnskap no, men er ikkje uttømande. På same måte som ved bygge og anleggstiltak må ein ved utarbeiding av reguleringsplanar kartlegge og vurdere reelle fareområde og eventuelle avbøtande tiltak må med i planen. Personar med godkjend kompetanse innan fagområdet skal gjere farevurderingane

a§ 3-1.3. Skytebanar H390_83, _84 og _85

H390_83 Badstogviki skytebanar (kommunalt eigd)

H390_84 Geiskeli skytebane

H390_85 Forsvarets feltbane Hagadalen

Innanfor sonene er det ikkje tillate med aktivitet eller tiltak utan at faremomentet er undersøkt og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtande tiltak fastsett.

§ 3-2.1. Bevaring av naturmiljø H560

a) Omsynssone viltkorridor/trekkvegar hjortevilt

Innafor omsynssona tillatast ikkje tiltak som gjer viltkorridorens økologiske funksjon dårlegare. Alle tiltak som verkar inn på viltkorridoren må vurderast ut frå den samla belastninga tiltaka vil ha på området.

b) Omsynssone vassdrag (H560)

Langs vassdrag skal naturverdiar, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser takast i vare. For alle elver, bekker og tjern med årssikker vassføring skal det oppretthaldast, og om mogleg, utviklast eit naturleg vegetasjonsbelte som tek i vare viktige økologiske funksjonar, motverkar erosjon og tener flaumsikring og friluftslivet.

Omsynssone nedslagsfelt for drikkevatt (H_110)

H_110_1 Auversvatn

H_110_2 Heitjønna

Innafor sikringsona er det ikkje tillate med nye aktivitetar eller fysiske inngrep som kan føre til fare for forureining eller uttørking av vasskjelda.

§ 3-2 Omsynssone bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø:

Nr	Stad	Spesielle kvalitetar
H560_12	Tveiten	Kulturlandskap, regional verdi, A-område

H560_12,13	Gardar i Bykle kyrkjebygd	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_14	Stavenes	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_18	Bjåen	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_02	Breive	Kulturlandskap, regional verdi, A-område
H560_17	Berdalen	Kulturlandskap, lokal verdi, B-område
H560_06	Bjørnaråfjellet-Storekvæv	Edellauvskog, regional verdi, A-område
H560_08	Trydalsfjellet-Storefjell	Edellauvskog, regional verdi, A-område
H560_10	Berdalstjønni	Gamal lauvskog, regional verdi, A-område
H560_03	Brotteli ved Botsvatn	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_04	Bratteland ved Botsvatn	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_11	Tveiten	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_11	Mosdølsfjellet	Gamal lauvskog, regional verdi, A-område
H560_15	Huldreheimen	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi A-område
H560_16	Vråstøylsfjellet	Gamal lauvskog, regional verdi, A-område
H560_18	Berdalen	Urskog/gamalskog, regional verdi, A-område
H560_01	Lislevatn, Mjåvassristi	Bjørkeskog med høystauder, regional verdi, A-område
H560_07	Trydalstjønni	Ikkje-forsura restområder, regional verdi, A- område
H560_09	Motjønni	Ikkje-forsura restområde, regional verdi, A- område

I disse områda skal det takast omsyn til biologisk mangfald og kulturlandskapsverdiar. Skjøtsel skal utførast i samsvar med skjøtselsplan der det fins og bruken skal tilpassast slik at ein ikkje øydelegg dei særskilde kvalitetane områda har.

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

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

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

Holsloftet med høybu

Jåro, Tveiten og Håmåren

§ 4-1.1. Bygningar innafor verneverdig bygningsmiljø skal takast vare på.

§ 4-1.2. Ved utbetring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, oppretthaldast eller tilbakeførast til tidlegare tilstand.

§ 4-1.3. Tilbygg, påbygg og nye bygningar kan tillatast under føresetnad at tiltaket ikkje undergrev målsettinga om å bevare eit heilskapleg, harmonisk bygningsmiljø. Storleik, høgde, proporsjoner, form og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige busetnaden. Fasadelinja på eksisterande gateløp skal oppretthaldast.

§ 4-1.4. Deling av eigedommar, samanføyning av eigedommar og frådelling av bebygde tomter innafor område for heilskapleg verneverdig bygningsmiljø tillatast ikkje.

§ 4-1.5. Ved brann eller annan større skade på bevaringsverdig bygningsmiljø skal nye bygningar ha same plassering, og volum som tidlegare bygningar. Bygningane si høgde, form og fasade skal tilpassast det verneverdige miljøet og gjevast arkitektonisk høg kvalitet.

§ 4-1.6. Ved utforming av ny bygningsmiljø som grenser inntil verneområda skal volum og høgder tilpassast det verneverdige bygningsmiljøet.

Nasjonalt villreinområde.

Verneføresegner i landskapsvernområde for Setesdal Vesthei-Ryfylkeheiane gjeld.

Generelle føresegner for Nasjonalt villreinområde.

- a) I alle saker skal ein vurdere villreinen sine interesser opp mot planen/søknaden/tiltaket, og konsekvensutgreiing skal gjennomførast på relevant plannivå. Oppdatert kunnskap skal ligge til grunn for vurderingane.
- b) Villreinen har større toleevne for ferdsel i område med skogsterreng. Dette, saman med den sesongmessige bruken av området, skal leggast vekt på ved handsaming av søknader i heile området.
- c) Ein skal legge spesiell vekt på å unngå verksemd, aktivitet og forstyrring i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde, samt fokusområda i dei aktuelle årstider/periodar. Ein skal heller ikkje godkjenne byggeverksemd som gjer det vanskelegare for villreinen å bruke desse områda.
- d) Nye fritidsbygg skal ikkje godkjennast.
- e) Mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan godkjennast etter søknad for å kunne oppgradast til nyare standard. Å bygge eit mindre 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 stølsgreender, kan godkjennast.
- g) Denne sona er viktig for friluftslivet. Gjennom dei grep som er gitt gjennom retningslinjer og soneringa, legg ein opp til ein differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- h) Tyngre tilretteleggingstiltak skal leggast utanfor denne omsynsona.

- i) *Etablerte turisthytter og driftsbygningar kan moderniserast og utvidast forsiktig når dette er naudsynt for vidare drift. For enkelte turisthytter kan det vere aktuelt å vurdere plassering opp mot oppdatert kunnskap om villrein.*

Særskilde føresegner for Nasjonalt villreinområde

Landbruks- og utmarksnæring

Landbruks- og utmarksnæring er definert som støling, beitebruk, opplevingsnæring, jakt og fiske, vidaresal av jakt- og fiskeprodukt og foredling av fisk.

Her gjeld følgjande føresegner:

- a) *Grunneigarar som driv utmarksnæring kan bygge, rehabiliter og vidareutvikle naudsynt driftshusvære og stølar for å utnytte utmarksressursane på eigedomen, i samsvar med gjeldande forståing av utmarksnæringar.*
- b) *Eksisterande stølar og tufter skal kunne restaurerast og byggast ut til eit maksimalt areal på 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 ferdsel meiner ein felles ferdsl etter friluftsløva, motorisert ferdsl i utmark og forsvaret sin ferdsl. Betre styring av ferdsl er eit viktig verkemiddel for å ta vare på villreinen sine behov.

- a) Ved lokalisering av nye ferdslsårer skal ein ta omsyn til villreinen sin arealbruk.*
- b) Ved tildeling av snøskuteløyve skal ein ta omsyn til dei aktuelle områda si tolegrense for ferdsl. Det kan settast vilkår i løyvet om å følgje bestemte trasear.*
- c) For å gi villreinen ro på vinterbeite, kan det i samband med spesielt harde vintrar vere aktuelt i ein periode å regulere og/eller avgrense ferdsla, til dømes ved å regulere bruken av snøskuter i enkelte delar av området.*
- d) Opprusting av eksisterande vegar og nye vegar som gir lettare tilkomst for bilkøyring og anna ferdsl inn i Nasjonale villreinområde skal som hovudregel ikkje godkjennast.*
- e) For nye og eksisterande landbruksvegar og anleggsvegar skal ferdslsregulering vurderast ved bom og andre restriksjonar, slik at vegane blir prioritert for næringskøyring i samband med landbruk og anleggstilsyn.*
- f) Opprusting av eksisterande landbruksvegar kan skje for å hindre unødig slitasje, og å sikre trygg transport.*
- g) Nye maskinpreparerte skiløyper er ikkje tillate. Eksisterande skiløype (vedtakstidspunktet) kan framleis køyrast opp med prepareringsmaskin.*
- h) Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15.april eller 2.påskedag.*

Kraftproduksjon

- a) Ein bør unngå nye kraftanlegg eller utviding av eksisterande anlegg.*
- b) Unntak kan gjerast for tiltak som ikkje påverkar villreinen negativt i vesentleg grad. Desse vurderingane må avklarast gjennom konsekvensutgreiingar etter relevant lovverk.*

Kulturminne

- a) Villreinrelaterte kulturminne kan brukast og eventuelt restaurerast til informasjons-, kultur-, og reiselivstiltak ved eit nært samarbeid med kommunen, grunneigar, kultur- og vernestyresmakt.*

Omsynssone villrein

Generelle føresegner

- a) I alle saker skal villreinen sine interesser vurderast opp mot planen/søknaden/tiltaket, og konsekvensutgreiing skal gjennomførast på relevant plannivå. Oppdatert villreinkunnskap skal ligge til grunn for vurderingane.*
- b) Villreinen har større toleevne for ferdsl i område med skogsterreng. Dette, og den sesongmessige bruken av området skal tilleggas vekt ved handsaming av søknader i heile området.*
- c) Det skal leggas spesiell vekt på å unngå verksemd, aktivitet og forstyring i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde, samt i fokusområda i dei*

aktuelle årstider/periodar. Ein skal heller ikkje godkjenne byggeverksemd som gjer det vanskelegare for villreinen å bruke desse områda.

- d) Nye fritidsbygg skal ikkje godkjennast. Det er ikkje lov å dele frå stølar til fritidsbruk.
- e) Oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som høyrer til det tradisjonelle bygningsmiljøet i stølsgrender kan tillatast.
- f) Mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan godkjennast etter søknad for å kunne oppgradere til nyare standard. Ein kan godkjenne å bygge ei mindre frittstående uthus.
- g) Denne sona er viktig for friluftslivet. Gjennom dei grep som er gitt gjennom retningslinjene og soneringa, leggast det opp til differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- h) Tyngre tilretteleggingstiltak skal leggast utanfor denne omsynsona.
- i) Etablerte turisthytter og driftsbygningar kan moderniserast og utvidast forsiktig nå dette er nødvendig for vidare drift. Nærmare rammer for dette må avklarast gjennom kommuneplanlegginga.
- j) Eksisterande hyttefelt i gjeldande kommuneplanar skal utviklast i tråd med kommuneplanen sine føresegner.
- k) Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15.april eller 2.påskedag.

Særskilde føresegner

Dei særskilde føresegnene i denne som er identisk med særskilde føresegner for nasjonalt villreinområde for heile planområdet.

Føresegner for omsynssone trekkområde

- a) Det skal ikkje godkjennast byggetiltak som kan stenge av eller forverre dagens situasjon i desse trekkområda.
- b) Det skal så langt det er mogleg ikkje godkjennast aktivitet som fører til unødig forstyrning når reinen trekker.
- c) Ved eventuelle planar om utviding, opprusting, omlegging eller endring av opningstider med meir av eksisterande veganlegg, skal det leggast vekt på å betre situasjonen for villreinen sitt trekk ved tunell-løysingar, andre tekniske løysingar, andre tekniske løysingar, merking, informasjon, brøyterutinar og andre tiltak. Tiltak som kan forverre villreinen sitt trekk er ikkje tillate.
- d) Nye maskinpreparerte løyper er ikkje tillate. Eksisterande skiløype (vedtakstidspunktet) kan framleis køyrast opp med løypemaskin.
- e) Skiløyper skal ikkje maskinpreparerast etter 15.april. Løypene skal fresast opp innan 15.april.



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 13.04.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	77
Adresse	Hovdebruvegen 4, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplan 2018-2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	28.02.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/1371/Kommuneplanens_arealdel_bestemmelsar_18_03_21.pdf		
Delarealer	Delareal	17 m ²	
	Arealbruk	Grav-og urnelund,Nåværende	
	Områdenavn	BGU	
Delarealer	Delareal	21 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	SV	
Delarealer	Delareal	6 075 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_1	
	KPFare	Flomfare	

Delareal 8 381 m²
KPHensynsonenavn H910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 1 m²
Arealbruk Friluftsområde,Nåværende
Områdenavn VFR

Delareal 5 399 m²
Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
Områdenavn BKB

Delareal 1 m²
Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
Områdenavn BOP

Delareal 2 977 m²
Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende
Områdenavn G

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201109
Navn	Kommunedelplan Hovden 2013-2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/721/Kommunedelplan%20Hovden%202013-2025%20%20signert.pdf

Delarealer
Delareal 8 389 m²
KPHensynsonenavn H910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 2 977 m²
Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Delareal 17 m²
Arealbruk Grav-og urnelund,Nåværende

Delareal 21 m²
Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 1 m²
Arealbruk Friluftsområde,Nåværende

Delareal 5 399 m²
Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Delareal 1 m²
Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200204
Navn	Hovdehytta

Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.09.2002	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/351/Beb.plan%20Hovdehytta.pdf	
Delarealer	Delareal	3 019 m ²
	Formål	Hotell
	Delareal	497 m ²
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	2 649 m ²
	Formål	Offentlig friområde
	Delareal	66 m ²
Formål	Felles gangareal	
Delareal	333 m ²	
Formål	Felles grøntareal	
Delareal	129 m ²	
Formål	Turvei	
Delareal	1 494 m ²	
Formål	Felles avkjørsel	
Id	200602	
Navn	Hovden sentrum	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.11.2006	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/312/Planbestemmelser%20-%20Vedtatt.doc	
Delarealer	Delareal	18 m ²
	Formål	Annen veigrunn
	Delareal	17 m ²
	Formål	Offentlig bygg - kirke
	Felt navn	OK1
Delareal	2 m ²	
Formål	Turvei	
Delareal	176 m ²	
Formål	Offentlig friområde	
Delareal	8 m ²	
Formål	Hotell	
Felt navn	H1	
Id	199701	
Navn	Hovden del 2	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.09.1997	

Delarealer

Delareal	8 m ²
Formål	Offentlig bebyggelse
Feltnavn	F2



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 13.04.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	77
Adresse	Hovdebruvegen 4, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
22317950	24800	19.12.2022	Årsavlesning - målt	1276

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE

Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 13.04.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bykle kommune

Kommunenr.	4222	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	77
Adresse	Hovdebruvegen 4, 4755 HOVDEN I SETESDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	5 136,00 kr
Renovasjon	2 143,70 kr
Vann	4 156,32 kr
Sum	11 436,02 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vassgebyr	60 m3	3,91 kr	1/1	0 %	234,75 kr	78,25 kr
Abonnement vann opptil 32 mm	1 stk	3 650,00 kr	1/1	0 %	3 650,00 kr	1 216,67 kr
Kloakkgebyr	60 m3	7,57 kr	1/1	0 %	454,50 kr	151,50 kr
Abonnement kloakk opptil 32 mm	1 stk	4 350,00 kr	1/1	0 %	4 350,00 kr	1 450,00 kr
Hytterrenovasjon	1 stk	2 663,75 kr	1/1	0 %	2 663,75 kr	1 320,92 kr
				Sum	11 353,00 kr	4 217,34 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.08.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	02.11.2021	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	6/647		

Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv

Bestående Under sammenslåing Kulturminne

Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	2/11, 2/11/0/1, 2/11/0/2, 2/11/0/3, 2/11/0/4, 2/11/0/5, 2/11/0/6, 2/11/0/7, 2/11/0/8, 2/11/0/9, 2/11/0/10, 2/11/0/11, 2/11/0/12, 2/11/0/13, 2/11/0/14, 2/11/0/15, 2/11/0/16, 2/11/0/17, 2/11/0/18, 2/11/0/19, 2/11/0/20, 2/11/0/21, 2/11/0/22, 2/11/0/23, 2/11/0/24, 2/11/0/25, 2/11/0/26, 2/11/0/27, 2/11/0/28, 2/11/0/29, 2/11/0/30, 2/11/0/31, 2/11/0/32, 2/11/0/33, 2/11/0/34, 2/11/0/35, 2/11/0/36, 2/11/0/37, 2/11/0/38, 2/11/0/39, 2/11/0/40, 2/11/0/41, 2/11/0/42, 2/11/0/43, 2/11/0/44, 2/11/0/45, 2/11/0/46, 2/11/0/47, 2/11/0/48, 2/11/0/49, 2/11/0/50, 2/11/0/51, 2/11/0/52, 2/11/0/53, 2/11/0/54, 2/11/0/55, 2/11/0/56, 2/11/0/57, 2/11/0/58, 2/11/0/59, 2/11/0/60, 2/11/0/61, 2/11/0/62, 2/11/0/63, 2/11/0/64, 2/11/0/65, 2/11/0/66, 2/11/0/68, 2/11/0/69, 2/11/0/70, 2/11/0/71, 2/11/0/72, 2/11/0/73, 2/11/0/74, 2/11/0/75, 2/11/0/76, 2/11/0/77, 2/11/0/78, 2/11/0/79, 2/11/0/80, 2/11/0/81, 2/11/0/82, 2/11/0/83, 2/11/0/84, 2/11/0/85, 2/11/0/86, 2/11/0/87, 2/11/0/88
Seksjonering	20.08.2003			2/11, 2/11/0/77
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
INGEBRETSEN THOMAS F040793*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Marikåpeveien 62 4634 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
LANDELIUS MARTHE F160294*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Marikåpeveien 62 4634 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hovdebruvegen 4	H0205	2/11/0/77	0	0	0	0	Kjøkken

Adresse**Vegadresse: Hovdebruvegen 4****Adressetilleggsnavn:**

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24402630		Appartement (523)	Tatt i bruk (TB)	11.02.2008

1: Bygning 24402630: Appartement (523), Tatt i bruk 11.02.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	1212
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	434
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1646
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tiikn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.10.2005	01.11.2005
Igangsettingstillatelse	01.11.2005	01.11.2005
Tatt i bruk	11.02.2008	15.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hovdebruvegen 4	H0205	2/11/0/77	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	0	303	0	303	0	0	0
H03	0	303	0	303	0	0	0
H02	0	303	0	303	0	0	0
H01	0	303	0	303	0	0	0
U01	0	0	434	434	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2/11

Bruksnavn	HOVDEHYTTA	Beregnet areal	8417.8
Etablert dato	17.01.1946	Historisk oppgitt areal	8423,9
Oppdatert dato	13.02.2019	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6603796.72	406925.03	0	Ja	8417.8	Hjelpelinje vannkant (VA)

Kommune BYKLE KOMMUNE 4754 BYKLE	Ferdigattest er gjeven for			
	Saksnr 2006/884		Løpenr 1043/2008	
	Eigedom/byggestad Hovdehytta – byggetrinn 4			
	Gnr 2	Bnr 11	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Byggadministrasjon as Henrik Ibsensgt.12 4878 Grimstad	Tiltakshavar (namn og adresse) Hovdehytta as v/ Scott Nilsen 4878 Grimstad
--	---

Vedtak/løyve	Søknad datert
Rammeløyve etter søknad	08.08 /30.08.05
Igongsetjingsløyve etter søknad	30.05.06
Enkle tiltak	

Spesifikasjon			
Tiltaket/type bygg Nybygg / næringsbygg			
Vedtak fatta av Plan og utvikling i høve fullmakt		Vedtak dato 05.10.05-10.11.06	Saksnr 261/05 – 301/06
Dato sluttkontroll 05.02.08	Kontrollansvarleg Jostein Myhre		

Merknader

Ferdigattest er skriva ut på bakgrunn av signert kontrollklæringar for utføring dagsett :

Byggeplassilsyn Bykle kommune i rapport av 22.08.06

Byggadministrasjon for SØK/PRO/KPR

Apoteket Eiendom as for UTF/KUT- tømmerarbeid / lyd

Ugland Industrier as for UTF/KUT – trearbeid

HK-Service as for PRO/KPR/UTF/KUT – løfteinnretningar

T.Bjørnarå as for PRO/KPR/UTF/KUT – sanitæranlegg

Agder EL Installasjon for UTF/KUT – brann- og nødlysanlegg

Honywell Life Saftey as for PRO/KPR – brann og nødlys.

Bråtveit as for PRO/KPR – ventilasjonsanlegg

Bernt Bjerck Ventilasjon for UTF/KUT – ventilasjonsanlegg

Hovden Hytteservice as for UTF/KUT – grunnarbeid

Kruse Smith as for UTF/KUT – arbeid etter 181.2 og 292.2

2a Arkitektur & Design as for PRO/KPR – brann og lyd m.a.

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Bykle	11.02.2008	

Bykle kommune

Kopi: Setesdal Brannvesen, Verksmoen, 4735 Evje

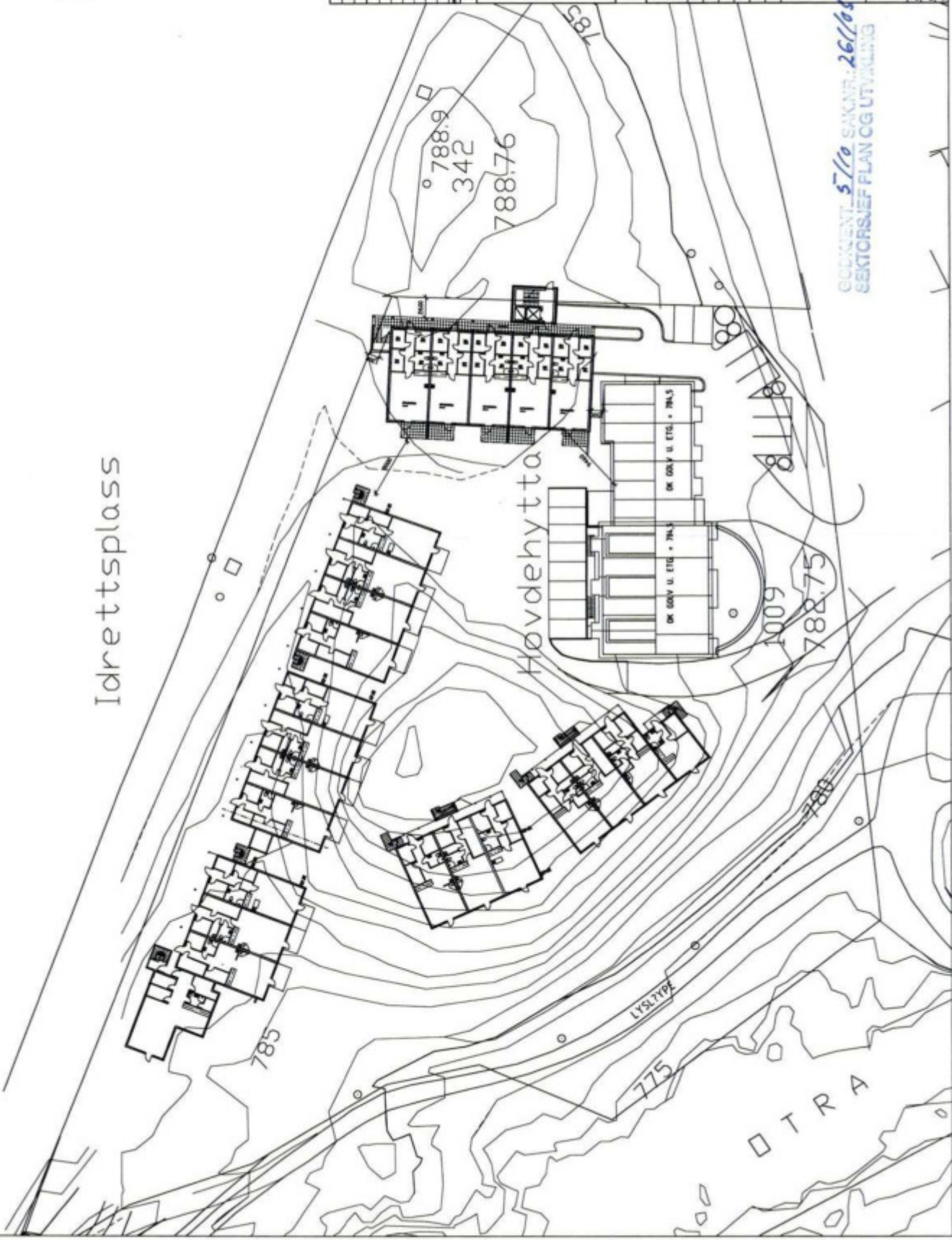


Vedlegg D-1

NB! Målsetting er retningsgivende, nødvendige tilpassninger blir gjort på stedet.



Idrettsplass



DOCUMENT: 5/10 SAKNR.: 26/108
SEKTORSJEF PLAN OG UTVALG

MÅL: 1:500	OPPLAG NR FAG TEKN. NR REV	
DATE: 01.07.05	0506 A 001	
MÅL 1: 500		
PROSJEKT DATO	KOMMUNEN	OMR.
RAMMESØKNAD		
HOVEDHYTTA AS		
BYGGETRINN 4		
	A	
	B	
	V	
	E	
	B	
	L	



SITUASJONSPLAN		
OPPLAG NR FAG TEKN. NR REV		
0506 A 001		

Vedlegg E-2



MÅL:	1:100	OPPRISSTREK:	NOE	FASE	TEKNOLOGI	REV
DATE:	01.07.05	0506 A				211
MÅL I MM						

MÅL I MM		
1	2	3

RAMMESPØKNAD

HØVDEHYTTA AS
BYGGETRINN 4

A	
B	
V	
E	
B	
L	

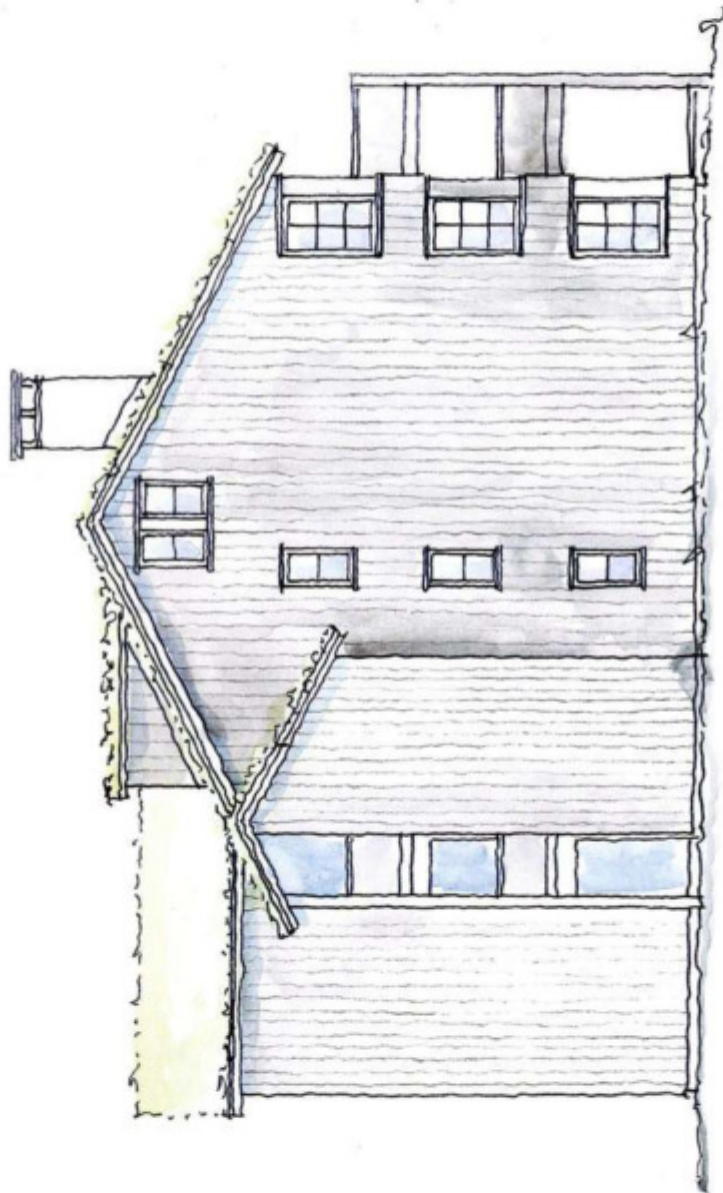
2a arkitektur & design as
 Sankt Olavs gt, 4047 Arendal
 4910 800 www.2aarkitektur.no

OPPRISS MOT VEST

OPPRISSTREK:	NOE	FASE:	TEKNOLOGI:	REV:

OPPRISS MOT VEST

VEDLEGG E-3



MÅL:	1:100	OPPRIS:	NR. FAK:	TEKN. NR. REV.
DATE:	01.07.05	0506	A	212
MÅL:	1:500			

RAMMESØKNAD

HØVDEHYTTA AS
BYGGETRINN 4

A
B
V
L
B
L

GODKJENT 5/0 SAK.NR. 26/05
SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING

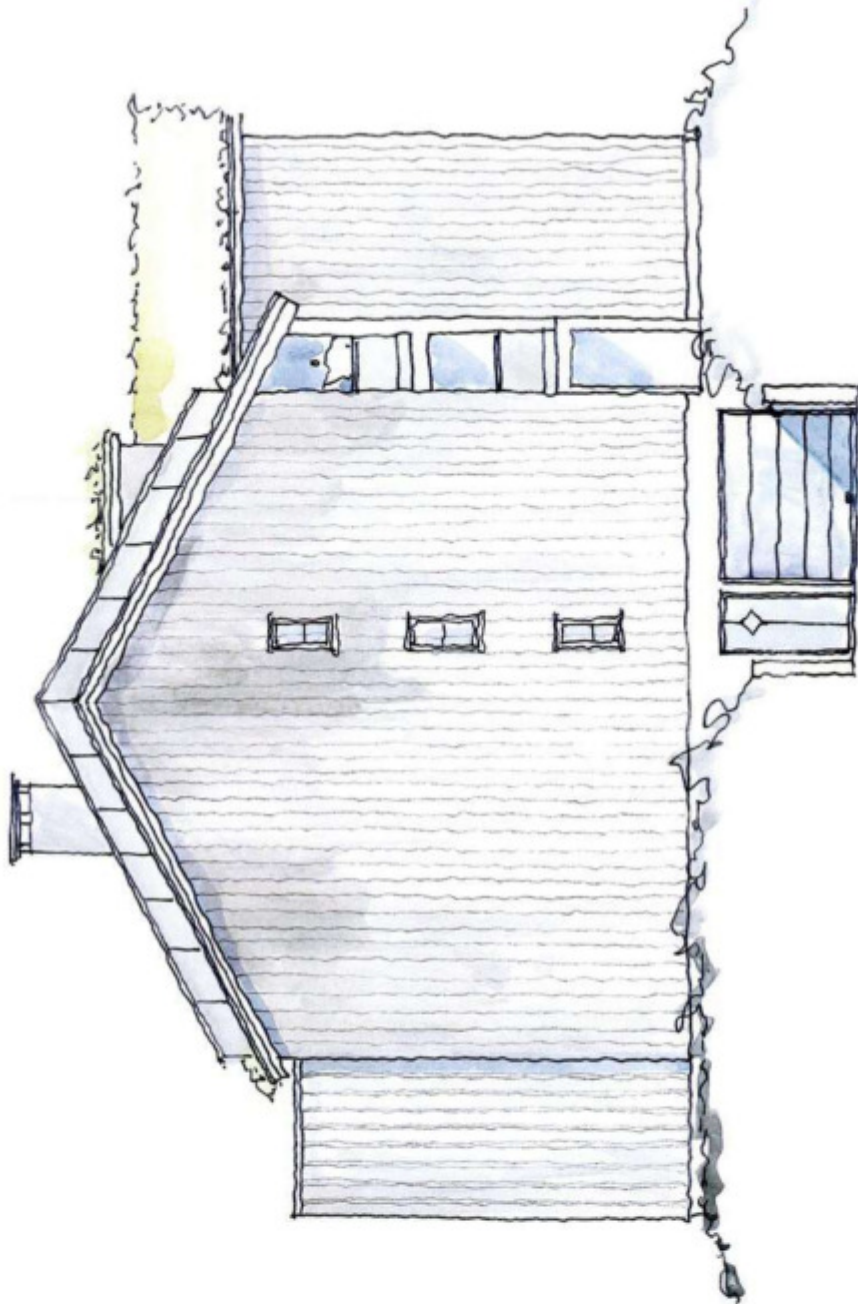
2a arkitektur & design as
Sølvstevn 12, 047 Arendal
49 310 7000 www.2adesign.no

OPPRIS MOT NORD

OPPRIS MOT NORD

OPPRIS:	NR. FAK:	TEKN. NR. REV.
0506	A	212

VEDLEGG E-4



Godkjent 5/10 Saksnr. 26/101
SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING

OPPRISS MOT SYD

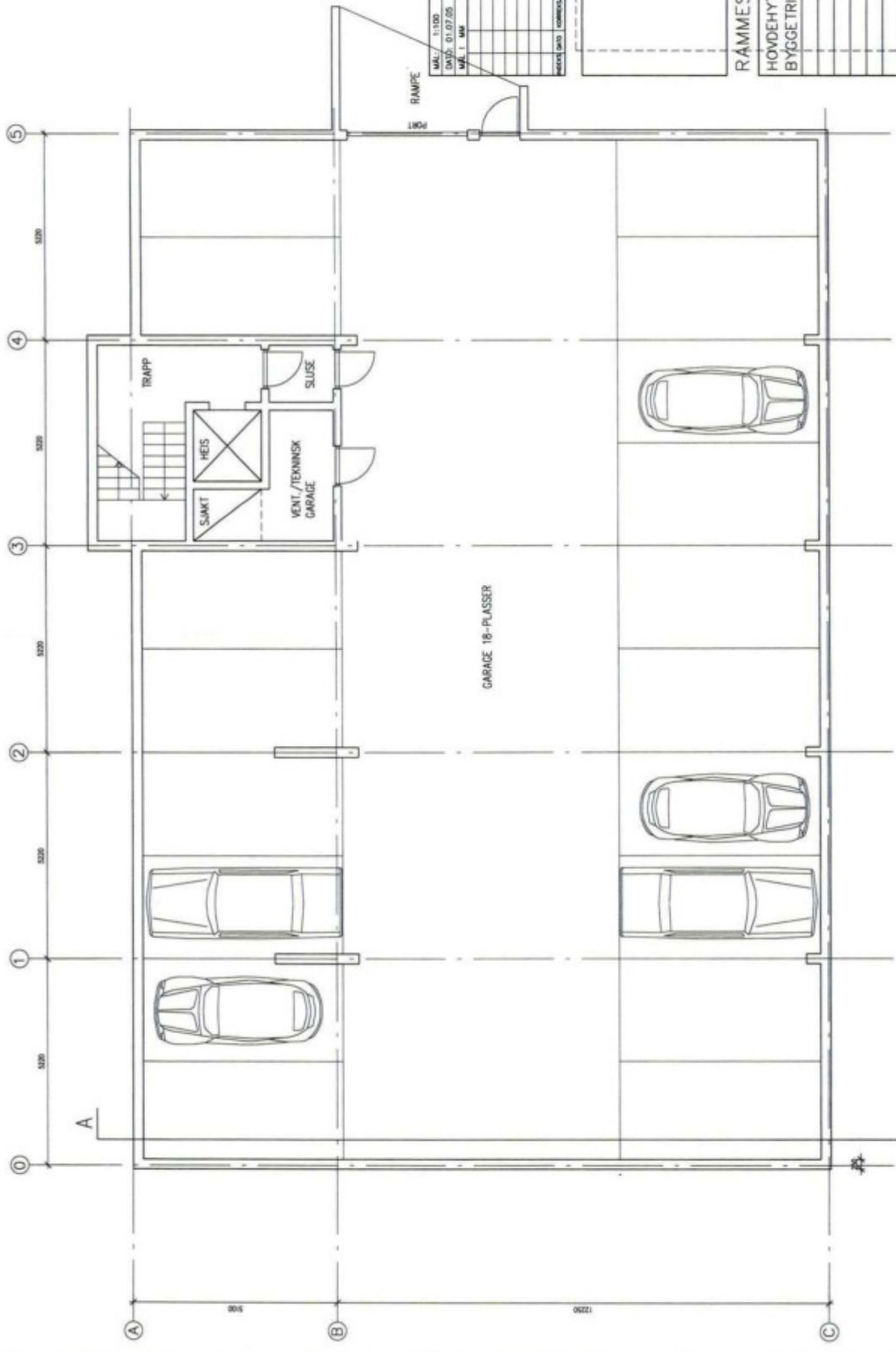
MÅL: 1:100	OPPRIS. NR. FAG	TEGN. NR.	REV.
MAKRO	0506	A	213
MAKRO 1	MM		
PROJEKT SYD	KOMPLETTPLAN		SKA
RAMMESØKNAD			
HOVDEHYTTA AS			
BYGGETRINN 4			
A			
B			
V			
E			
B			
L			



2a arkitektur & design as
Løtholmen 12, 0417 Arstad
0216 7855 www.2aarkitektur.no

OPPRISS MOT SYD

OPPRIS. NR. FAG	TEGN. NR.	REV.
0506	A	213



GODKJENT 5/10 SAK.NR.: 261/05
SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING

2a arkitektur & design as
Salmonsensgt. 12, 4642 Aremark
tlf: 02310 5005, www.2aarkitektur.no

Plan U.etg.

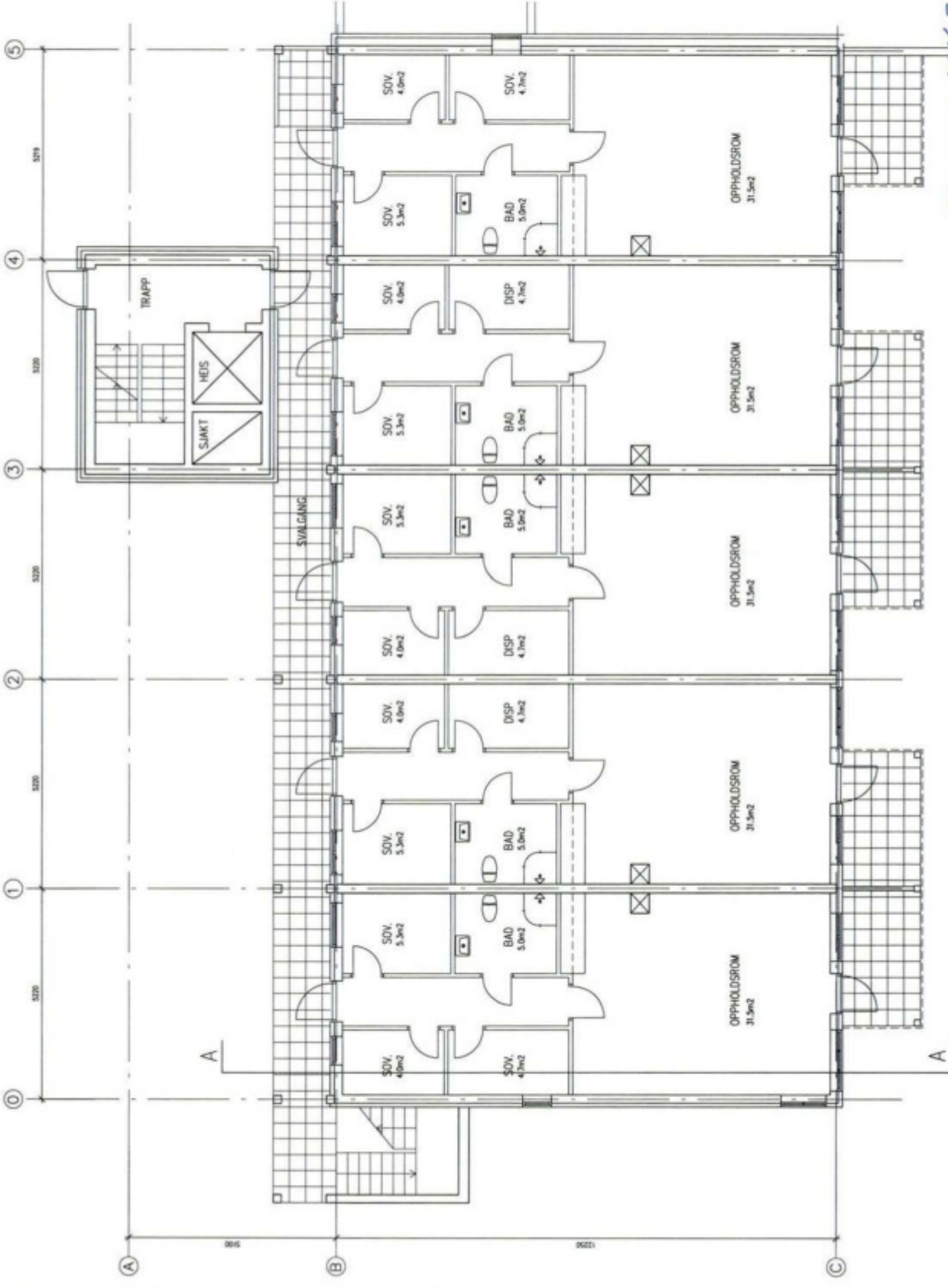
RÅMMESØKNAD	
HØYDEHYTTA AS	
BYGGETRINN 4	
A	
B	
V	
E	
B	
L	

MAJL	1. LØST	OPPFØR. NR.	FAG	TEK. NR.	REV
		0506	A	010	
MÅL 1: 1:500					
DATE: 01.07.05					
MÅL 1: 1:500					
BOKSE BOKS KOMPLEKSION					
BOKS					

PROJEKTERING	OPPFØR. NR.	FAG	TEK. NR.	REV
	0506	A	010	
DOKUMENT NR. 25				

PLAN KJELLER

V=DAE6 E-6



GODKJENT 5/10 SAK NR. 24/100
SEKTORSJEF PLAN OG UTVALG

PLAN 1. ETG.

MÅL. 1:100	OPPG. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV.
01.07.05	0506 A		011	
MÅL. 1:MM				
SISTE GJØR. KOMMENTAR				
SIGN.				
RAMMESØKNAD				
HØVDEHYTTA AS				
BYGGETRINN 4				
A	B	V	E	B
L				

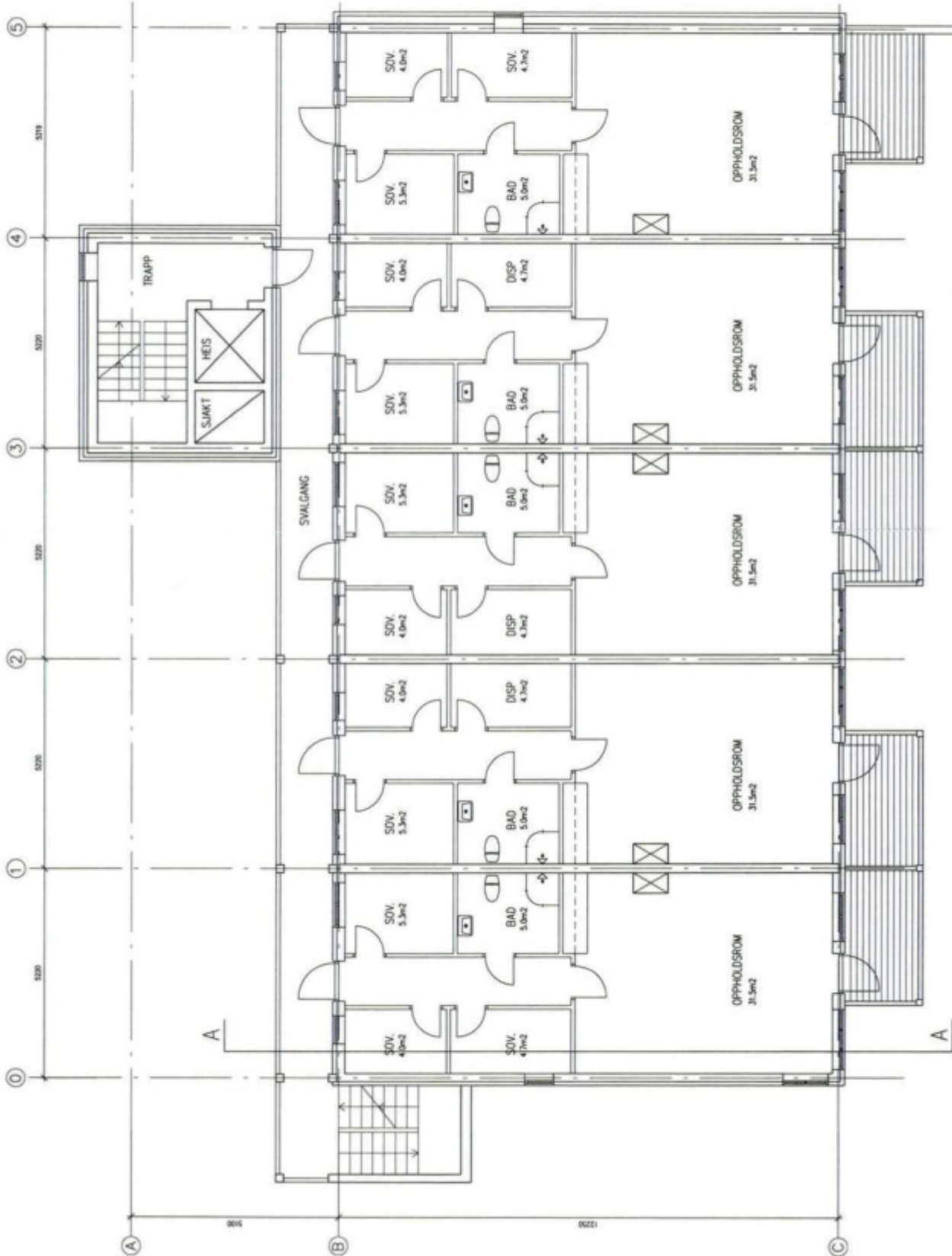


2a arkitektur & design as
Seltunens 12, 402 Arendal
47140 5000 net. 0506@2da.no

Plan 1. etg.

MÅLSTAVEN	OPPG. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV.
1:100	0506 A		011	

VEDLEGG E-7



GODKJENT 5/10 SAK NR: 268/10
SEKTORSJEF PLAN OG UTVALG

PLAN 2. ETG.

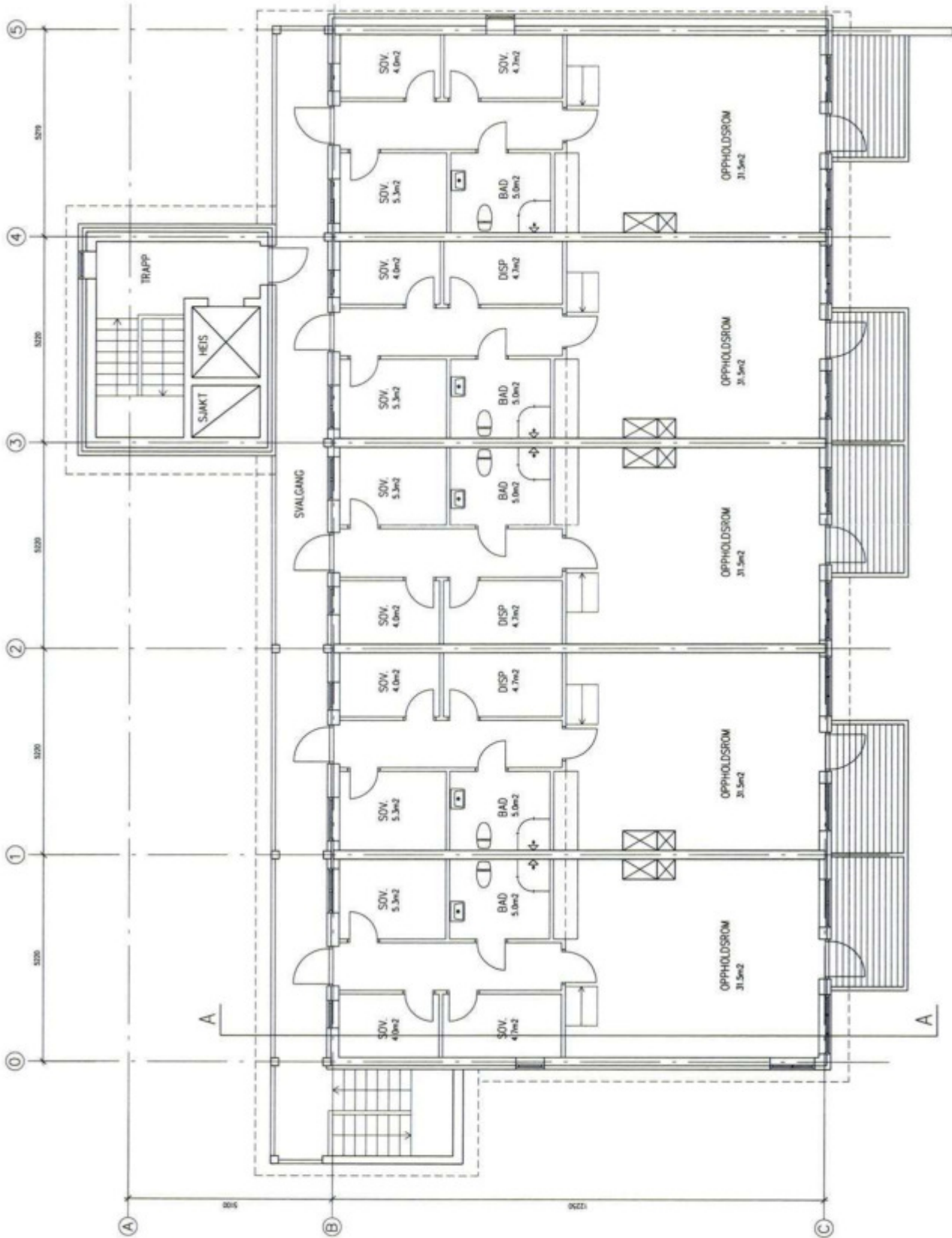
MÅL:	1:100	OPPR. NR.	FAG.	TEGN. NR.	REV.
MAK. I. OM.		0506	A	012	
MAK. I. OM.					
MAK. I. OM.					
MAK. I. OM.					
MAK. I. OM.					
MAK. I. OM.					
MAK. I. OM.					
MAK. I. OM.					
MAK. I. OM.					
MAK. I. OM.					
MAK. I. OM.					

OPPHOLDSSROM	SOV.	BAD	DISP.	TRAPP	HEIS	SJUKT	SKA

RAMMESØKNAD
HOVDEHYTTA AS
BYGGETRINN 4



OPPHOLDSSROM	OPPR. NR.	FAG.	TEGN. NR.	REV.
	0506	A	012	



PLAN 3 ETG.

GODKJENT 6/10 SAKNR.: 261/08
SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING

MÅL:	1:100	OPPDR. NR.	0506	FAK.	A	TEGN. NR.	REV
MAK. I	AM	0506 A 013					
PROJEKT							
KORREKTUR							
REVISJON							
BEMERKNING							

RAMMESØKNAD
HOVDEHYTTA AS
BYGGETRINN 4

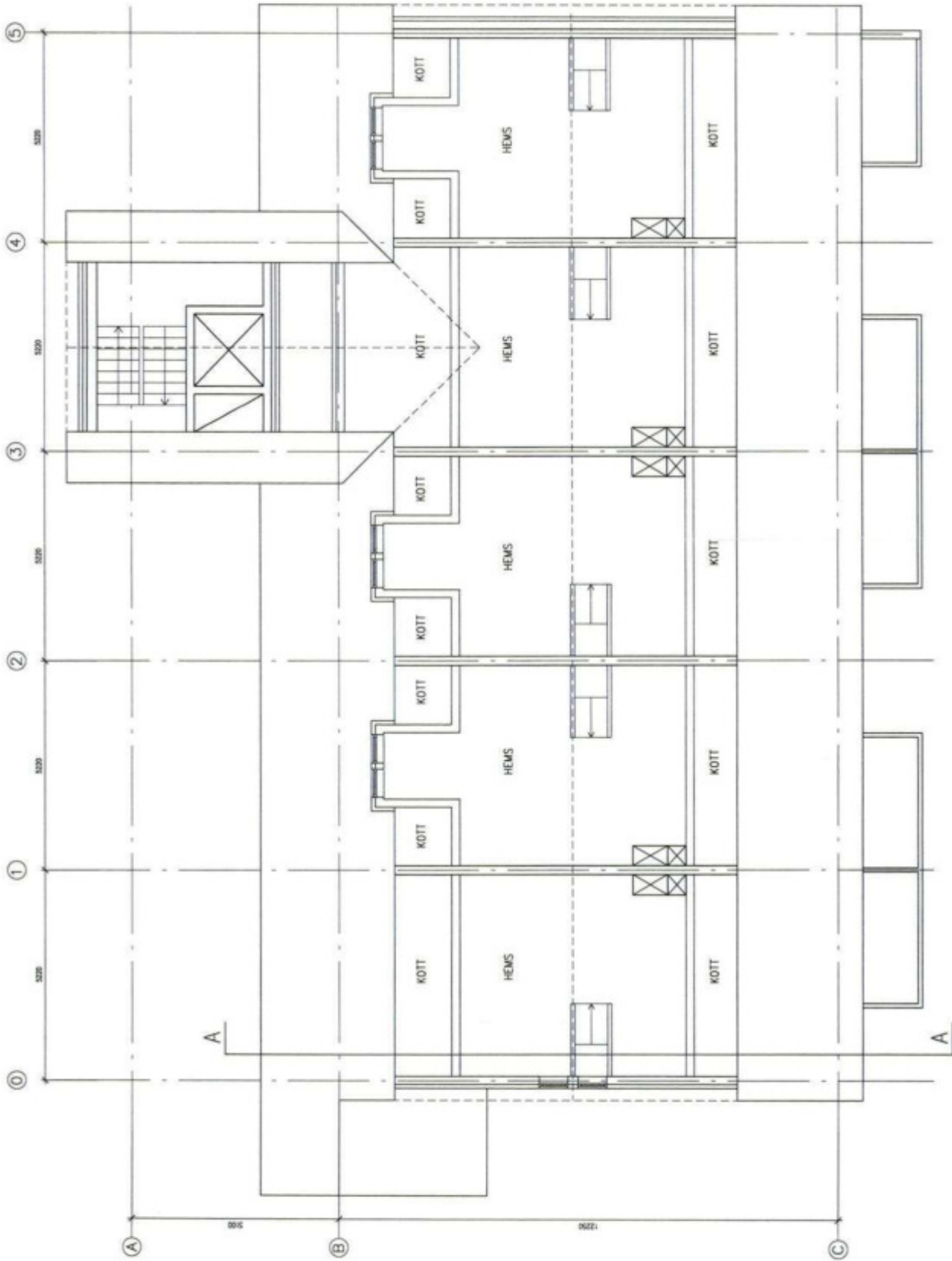
A	
B	
V	
E	
B	
L	

Za arkitektur & design as
 Sakshavn 12 0431 Årstad
 11540 BIRØY tlf. 020828410
 z@za.no

Plan 3.etg.

OPPDR. NR.	0506	FAK.	A	TEGN. NR.	REV
0506 A 013					

VEDLEGG E-9



GODKJENT 5/10 SAKNR.: 261105
SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING

PLAN LOFT

MÅL:	1:100	OPPR. NR:	FAG:	TEKN. NR.:	REV:
DATE:	01.07.05				
MÅL 1 MM		0506 A	015		
REVISJONSDATO	KORREKTUR				

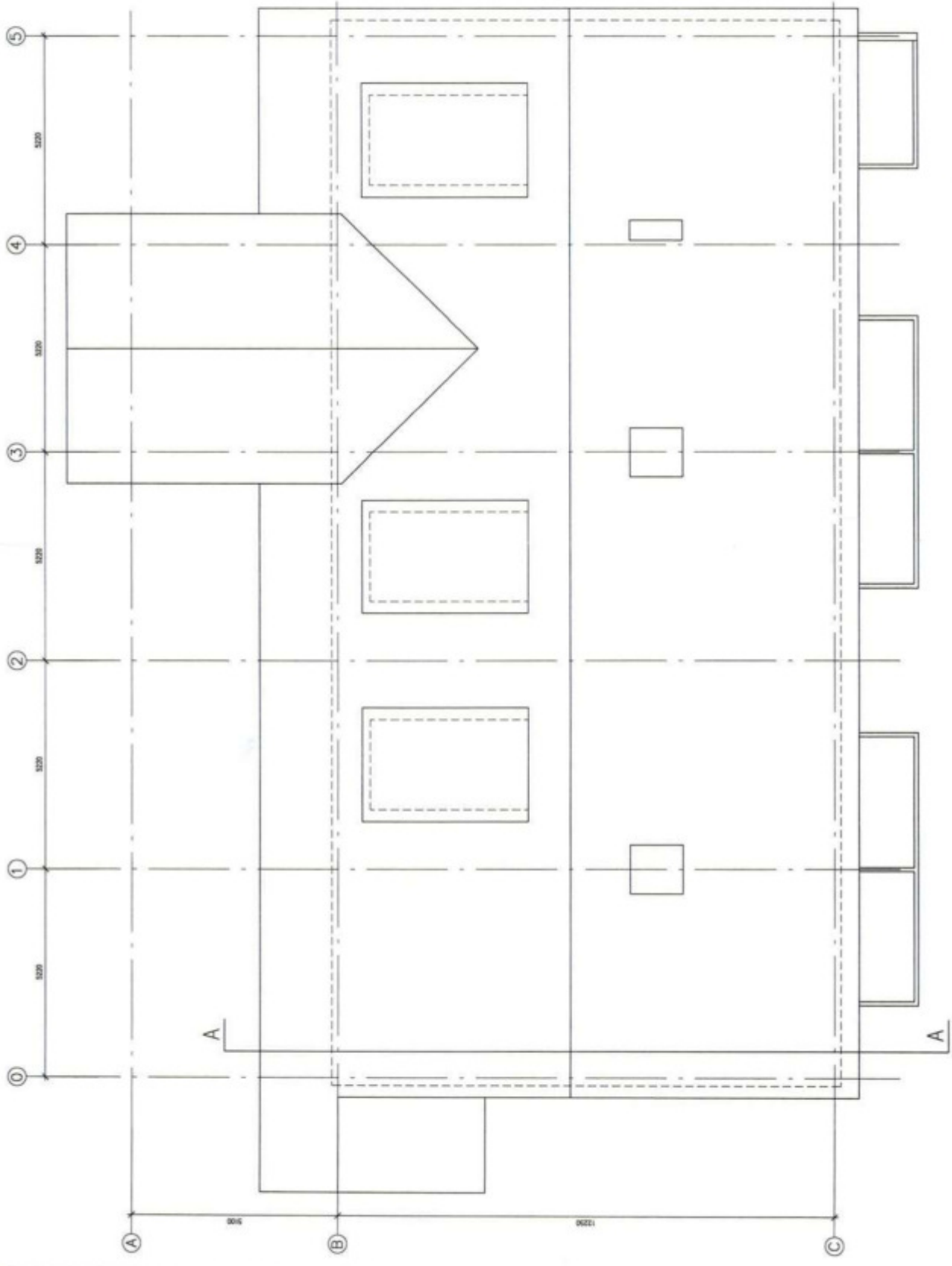
RAMMESØKNAD
HØVDEHYTTA AS
BYGGETRINN 4

A
B
V
E
B
L



Plan Loft

OPPR. NR.	FAG	TEKN. NR.	REV.
0506 A	015		



GUMMIBLU 5/10
 SEKTORSJEF PLAN OG UTVIKLING
 DATUM: 26/05

SKAL: 1:100	OPPGAV. NR:	FAG:	TEGN. NR.:	REV.:
DATO: 01.07.05			0506 A	016
BILDELISTE				
BILDE NR.				
BILDE BESKRIVELSE				
BILDE STORLEKKE				

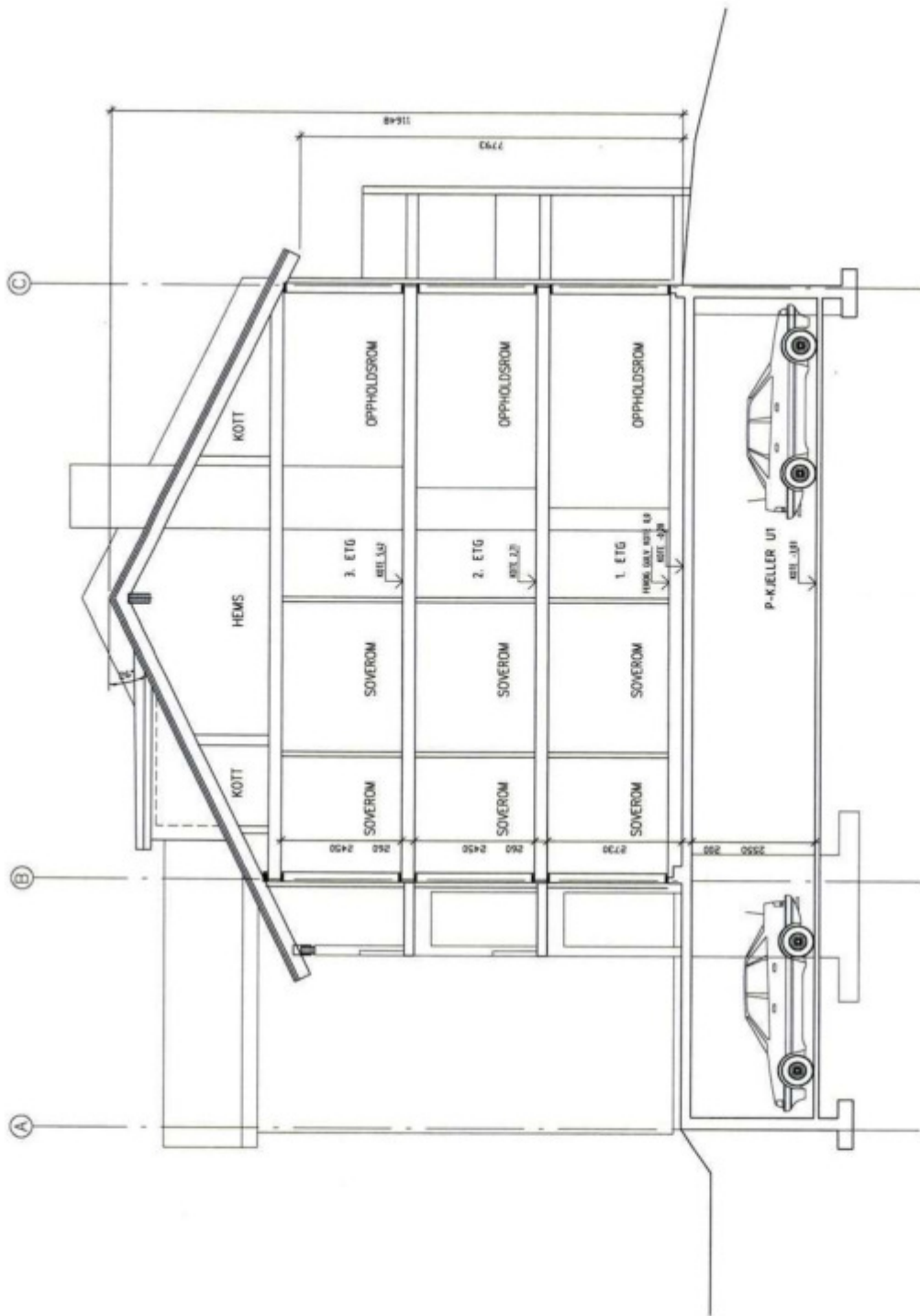
RAMMESØKNAD
 HOVDEHYTTA AS
 BYGGETRINN 4

A
B
V
E
B
L

	2a arkitektur & design as Salomonst. 442 Arendal 37130 5057 www.2aarkitektur.no		
Takplan			
OPPGAV. NR.	FAG:	TEGN. NR.	REV.
	0506 A	016	

TAKPLAN

VEDLEGG E-11



Dokument: S/co Saksnr.: 26/107
SEKTORSJEF PLAN OG UTVÅKING

SNITT A-A

MAJ	1:100	OPPR. NR	FAG	TEKN. NR	REV
				0506 A	200
MAJ 1. UMF					

Rammesøknad	
Hovedhytta AS	
Byggetrinn 4	
A	
B	
V	
E	
B	
L	



2a arkitektur & design as
Saltnes 12, 4652 Areskoug
B 1500 800, net: 2a@2a.no

MAJ	1:100	OPPR. NR	FAG	TEKN. NR	REV
				0506 A	200
MAJ 1. UMF					



Skatteetaten

Dato
26.04.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4222 BYKLE

Gnr 2 Bnr 11 Fnr 0 Snr 77

Eiendommens adresse:

Hovdebruvegen 4, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 822 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOVDEHYTTA

§ 1. Eierandelene

Eiendommen gnr. 2 bnr. 11 i Bykle er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 36 selveierseksjoner samt felles garasjeanlegg i kjeller.

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

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltagere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

§ 2. Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31, med tillegg av disse vedtekter.

§ 3. Området

Sameiets formål er å ivareta sameierne fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

§ 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den leilighet/næringslokale/kontor/butikklokale med boder, garasjeplass og eventuell uteplass som er beskrevet i hans/- hennes kjøpekontrakt/salgsoppgave. Leiligheten/lokalene som han/hun således har eksklusiv bruksrett til er senere kalt seksjonen.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv, bortleie mv. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

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

Den enkelte seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen. For så vidt gjelder garasjeplasser i felles garasjeanlegg kan disse kun selges til andre eiere av seksjoner i sameiet. Ved utleie av garasjeplass er leieforholdet betinget av styrets godkjenning.

§ 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

Sameiets utgifter (fellesutgiftene), så som forsikringspremie, kommunale avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, skal fordeles på sameierne i henhold til den sameiebrøk sameierne har ifølge oppdelingsbegjæringen. Fastsettelse av sameiebrøkene bygger på bruksenhetsareal. Det ytre vedlikehold besørges og bekostes av eierne etter vedtak i sameiemøte av seksjonene og fordeles etter andelenes størrelse i henhold til sameiebrøken.

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. Disse vedtas av sameiemøtet. På grunnlag av dette betaler sameierne inn et å konto forskuddsbeløp som innbetales den 1. i hvert kvartal av den enkelte sameier.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlattelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold.

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

§ 6. Ordensregler / mislighold

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

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene betraktes også dette som mislighold.

§ 7. **Sameierenes rett til forandring av egen fasade mv.**

Sameierne må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriormessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning, gjerder og lignende.

§ 8. **Organisering av sameiet**

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

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser forøvrig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret skal ha min. 3 medlemmer som velges på sameiets årsmøte. I tillegg velges varamenn. Styret ledes av en styreleder som velges særskilt på sameietmøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameietmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant seksjonseierne. Styret er beslutningsdyktig når formann og 1 styremedlem møter. Seksjonseier kan søke sameietmøte om tillatelse til å la seg representere av en fullmektig i styret.

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

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9. **Sameiets øverste organ**

Sameietmøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameietmøte er samtlige seksjonseiere. I sameietmøte har seksjonseierne en stemmerett for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

- side 3 -

Ordinært sameietmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Det reviderte årsregnskap.
3. Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret.
4. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
5. Valg av styremedlemmer.
6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
7. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 10. **Valg**

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Styrets leder velges særskilt. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte seksjonseier ekstraavgifter- og/eller ansvar på over 5% av de årlige fellesutgiftene krever to tredjedels flertall, jfr. § 28 og 30 i Lov om eierseksjoner.

§ 11. **Mislighold av fellesomkostninger**

Hvis en sameier ikke betaler de i sameietmøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdeslovens regler. I gjentagelsestilfelle og forøvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon. Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under husleieretten.

Husordensregler for Sameiet Hovdehytta

Fastsatt i Årsmøtet 21.4.2011

§1. Husordensreglene gjelder for alle sameiere og brukere av Hovdehytta. Med brukere menes seksjonseiere og de personer/virksomheter som har lånt/leid plass i sameiets seksjoner. Seksjonseierne plikter å informere andre leietakere/brukere om reglene.

§2. Vanlige regler for ro og orden skal gjelde. Mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og kl. 23.00 og 09.00 i helgene skal det være ro i bygget. Dette innebærer at aktivitet ikke må virke sjenerende på andre.

§3. Alle brukere av Hovdehytta plikter å tilrettelegge for god orden i fellesarealer, i garasjelegget og på utsiden av bygget. Dette innebærer at en eier/bruker, hvis virksomhet medfører forsøpling og rot, har ansvar for opprydding. Sjøppel og andre gjenstander skal ikke settes på sameiets tomt, i fellesarealer eller i garasjelegget.

§4. I garasjelegget må enhver kun parkere på egen plass. Ingen kan benytte fellesarealene uten etter forutgående avtale med sameiestyret. Alle eiere og brukere av garasjelegget må legge vekt på brannsikkerhet. Garasjeportene skal lukkes etter inn- og utkjøring. Parkering utvendig er kun tillatt for av- og pålessing.

§5. Leilighetene i Hovdehytta skal benytte søppeldunkene i avfallsbod 21A (venstre del) Utleiedelen har egen renovasjonsordning. Alt avfall skal sorteres og legges i riktig container i søppelrommet. Alle som leier ut plikter å orientere sine leietakere om dette.

§6. Det er forbudt å røyke i innvendige fellesarealer og garasjelegget.

§7. Ingen forandringer kan gjøres utvendig på bygget uten tillatelse fra sameiestyret.

Sameiet Hovdehytta – referat sameiermøte

Ordinært sameiermøte ble avholdt torsdag 6. april 2023 kl. 10:00 i lokalet til restaurant RusticO Hovden. 21 eierseksjoner var representert på møtet med 29 frammøtte personer. I tillegg hadde styreleder fått fullmakt til å stemme på vegne av en seksjonseier.

Sak 1 Valg av ordstyrer, referent, godkjenning av innkalling og én person til å underskrive protokoll sammen med ordstyrer.

Per Christian Omdal ble foreslått som ordstyrer, Jørn Kjetil Jacobsen som referent og Sveinung Søndervik Johnsen til å underskrive protokoll. Forslagene ble godkjent ved akklamasjon. Innkalling ble godkjent på samme vis.

Sak 2 Styrets regnskapsoversikt og styreberetning, behandling og godkjenning.

Årsberetningens viktigste punkter ble gjennomgått av ordstyrer. For regnskapet, som viser et underskudd på kr 151 246, ble de viktigste kostnadspostene kommentert.

Vedtak: Sameiermøtet godkjente styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2022

Sak 3 Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret:

Vedtak: Styret ble gitt ansvarsfrihet.

Sak 4 Styrets forslag til budsjett for 2023

Budsjett for 2023 er satt opp basert på de tall som foreligger for 2022 og de prisendringer som kan forventes. Ingen større, spesifiserte vedlikeholdsprosjekt er inkludert. Budsjettet inkluderer at innkalling for dekning av felleskostnader øker med kr 100 000, fra kr 600 000 til kr 700 000. Styret mener denne økningen er nødvendig for å unngå at sameiets økonomiske reserve reduseres ytterligere. Sameiet har de siste to årene hatt et samlet underskudd på kr 264 000 og egenkapital ved utgangen av 2022 på kr 270 000 betyr en reserve på ca kr 5 000/leilighet. Styret mener det ikke er forsvarlig om denne reserven synker ytterligere og foreslår et budsjett som viser et lite overskudd (kr 26 000) for 2023.

En av de største kostnadsøkningene gjelder forsikringspremier og det ble litt diskusjon omkring brannsikring i bygningene. Sameiet har ansvar for brannvarsling i fellesrom mens den enkelte seksjonseier har ansvar for brannsikring og brannvarsling i egen leilighet. Styret ble oppfordret til å undersøke om en eventuell bedret brannvarsling kunne ha en positiv innvirkning på forsikringspremie. I tillegg ble styret bedt om å gjennomføre, gjennom utsendelse fra forretningsfører, en årlig påminnelse om seksjonseierens ansvar for å forebygge brann- og vannskade. Inkludert her må være en påminnelse om skifte av batterier i røykvarslere og skifte av røykvarslere som har nådd anbefalt levetid.

Vedtak: Styrets forslag til årsbudsjett for 2023 ble vedtatt

Sak 5 Valg:

Styret har i perioden bestått av Per Christian Omdahl, leder (tar ikke gjenvalg), Lars Audun Kjelby (tar ikke gjenvalg), Silje Skeivoll (ikke på valg), Jørn Kjetil Jacobsen (ikke på valg) og Sveinung Søndervik Johnsen (varamedlem). Valgkomiteén foreslår Arne Hallandvik og Rune Tjoland som nye styremedlemmer. Det foreslås gjenvalg på sittende valgkomité med Sveinung Søndervik Johnsen og Rolf Arthur Holth. Revisjonsfirma Omsland AS var foreslått gjenvalgt med honorar som dekkes etter regning

Vedtak: Forslagene vedrørende styre, valgkomité og revisor ble vedtatt og styret ble gitt fullmakt til selv å velge sin leder.

Dette innebærer at styret består av Silje Skeivoll, Jørn Kjetil Jacobsen, Arne Hallandvik, Rune Tjoland og Sveinung Søndervik Johnsen (varamedlem).

Sak 6 Søknad om utvidelse av sameieseksjonene 21 (bygg B) og 26 (bygg A)

Marianne Ween og Bjørn Skeie, eier av seksjon 21 (bygg B) og Kirsti Krauss og Torbjørn Skaar, eier av seksjon 26 (bygg A), ber om godkjenning fra Sameiet Hovdehytta for utvidelse av sine bruksenheter. Torbjørn Skaar presenterte planene som innebærer at søkerne vil benytte fellesarealet mellom bygg A og B for bygging av påbygg som vil være på ca 10 m² hver, trukket tilbake fra fasaden mot sørvest. Påbyggene sies å ikke ha noen negativ innvirkning for resten av sameiet med hensyn på sol og utsikt og det vil fortsatt være passasje mellom bygg A og B med samme avstand som det er i dag mellom bygg A og eksisterende pumpehus. Tone Mosberg informerte årsmøtet om at eierne av seksjon 28 (bygg A) vil gjennomføre tilsvarende påbygg dersom det blir godkjent.

Seksjonseier Rolf Holth hadde sterk innvending basert på en rekke forhold som så langt ikke hadde blitt avklart. Han etterlyste planens forhold til reguleringsplanens utnyttelsesgrad, forhold til eierseksjonslovgivningen, økonomisk kompensasjon for bruk av fellesareal samt forhold til estetikk og branntekniske forhold. Etter en del diskusjon omkring saken, ble de to opprinnelige forslagene til vedtak lagt bort og i stedet ble det gjort vedtak om utsettelse inntil søkerne har fått utført en konsekvensanalyse ut fra de forhold som er nevnt foran.

Vedtak: Saken vurderes å ikke være tilstrekkelig klarlagt. Årsmøtet avventer konsekvensanalyse før sameiet tar stilling til endelig beslutning i et ekstraordinært sameiermøte.

Avslutningsvis, etter den formelle delen, var det tid for informasjon og synspunkter relatert til aktuelle saker.

Søknaden om omgjøring av restaurant til leiligheter har blitt avvist og Hovdehytta AS har også fått kritikk fra Bykle kommune for verandautvidelse. Årsmøtet oppfordret styret til å forfølge saken.


Ladesystemet virker bra og har vist seg å ha god kapasitet. Antall brukere kan øke en god del uten at utvidelse av strømforsyning er nødvendig.

Vedtektenes bestemmelser om utvendige endringer ble etterlyst og selv om alle har mottatt en kopi av vedtektene ved overtagelse av eierseksjon, ble det foreslått at kopi av vedtektene skulle sendes ut til samtlige seksjonseiere.

Betaling av grunnbyrde/grunnavgift har snart foregått i 20 år og styret ble oppfordret å utrede avvikling/innløsning av denne.

En diskusjon om utvendig belysning fikk ingen konklusjon.

Møtet ble avsluttet kl 1130.



Per Christian Omdal
Ordstyrer



Sveinung Søndervik Johnsen

Sameiet Hovdehytta

SAMEIET HOVDEHYTTA – INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte torsdag den 6. april 2023 kl. **10:00. Restaurant RusticO (Fjellgardstun)**

- Sak 1 Valg av ordstyrer, referent, godkjenning av innkalling og én person til å underskrive protokoll sammen med ordstyrer.
- Sak 2 Styrets regnskapsoversikt og styreberetning, behandling og godkjenning.
Forslag til vedtak: *Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2022*
- Sak 3 Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret:
Forslag til vedtak: *Styret gis ansvarsfrihet.*
- Sak 4 Styrets forslag til budsjett for 2023:
Herunder størrelsen på innkalling av felleskostnader, økes fra kroner 600000 til kroner 700000.
Forslag til vedtak: *Styrets forslag til årsbudsjett for 2022 vedtas*
- Sak 5 Valg:
Nåværende styre:
Per Christian Omdahl, leder (tar ikke gjenvalg)
Silje Skeivoll,
Tor Magnus Bachmann,
Lars Audund Kjelby,
Sveinung Søndervik Johnsen (varamedlem)

Ny leder av styret må velges særskilt.

Valgkomitéen foreslår Arne Hallandvik og Rune Tjoland som nye styremedlemmer.

Forslag på valgkomité: *Sveinung Søndervik Johnsen og Rolf Arthur Holth (gjenvalg).*

Valg av revisor: Revisjonsfirma Omsland AS foreslås gjenvalgt. Honoraret vedtas dekket etter regning

Styret skal ha min. 3 medlemmer som velges på sameiets årsmøte. I tillegg velges varamenn. Styret ledes av en styreleder som velges særskilt på sameiermøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges

- Sak 6 Innkomne saker.
Søknad om utvidelse av sameierseksjon 21 og 26. Hovdehytta bygg B og A.

Marianne Ween og Bjørn Skeie, eier av sameier seksjon 21 Hovdebruvegen 86 (bygg B) og Kirsti Krauss og Torbjørn Skaar, eier av sameier seksjon 26 Hovdebruvegen 82 (bygg A) ber om godkjenning fra Sameiet Hovdehytta for utvidelse av sine bruksenheter. Søkerne ønsker å benytte fellesarealet mellom bygg A og B der det i dag står et pumpehus. Se vedlagte skisser.

- Påbyggene, som vil være på ca 10 m² hver, vil ligge mellom bygg A og B, bak det eksisterende pumpehuset og trukket tilbake fra fasaden mot sørvest
 - Påbyggene vil ikke ha noen negativ innvirkning for resten av sameiet med hensyn på sol og utsikt.

Sameiet Hovdehytta

- Det vil fortsatt være passasje mellom bygg A og B. Samme minste avstand som det er i dag mellom bygg A og pumpehuset.
- Søkerne kan ikke se at dette vil kunne skape en uheldig presedens da dette er den eneste området en slik endring kan utføres uten at det vil være til sjenanse for andre i sameiet.
- Søkerne vi rette seg etter styrets krav om en eventuell økonomisk kompensasjon for bruk av dette fellesarealet.
- Søkerne tar selv ansvar for å vedlikeholde det ekstra arealet.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet godkjenner utvidelse av sameier seksjon 26, bygg A og seksjon 21, bygg B og gir sameiets styre fullmakt til å utarbeide et eventuelt krav om økonomisk kompensasjon for bruk av fellesarealet til utvidelsen.

Alternativt vedtak:

Sameiermøtet godtar ikke søknad om utvidelse av seksjon 21 og 26.

Avslutningsvis etter den formelle delen – litt informasjon fra styret om aktuelle saker:

For styret
Fredrik Enge (Forretningsfører)

FULLMAKT SAMEIERMØTE

Dato: torsdag 6. april 2023

Fullmaktsgiver: _____ Eier av s.nr.: _____ gir fullmakt til:

Fullmektig (navn): _____ født: _____

Fullmakten gjelder ordinært sameiermøte den 6. april 2023. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten. Eventuell annen fullmakt datert i ettertid skal gå foran denne fullmakt.. Dersom fullmakten begrenses til enkelte saker angis dette nedenfor.

Sted / Dato

Fullmaktsgivers underskrift

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Virksomhet og lokalisering:

Sameiets formål er forvaltning av eiendommen gnr. 2 bnr. 11 i Bykle kommune.

Driften i 2022:

Styrets hovedoppgave er å ivareta sameiernes interesser. Det er avholdt 4 styremøter siden forrige årsmøte. I 2022 har det ikke vært gjennomført noen større prosjekter.

Dugnad ble arrangert i juni og i høstferien. Oppslutningen er bra og viktig opprydding blir gjort for å holde fellesområdene i orden.

Driften viser et underskudd på kr. 151246. Det er styrets mening at regnskapet ellers gir et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2022. Egenkapitalen utgjør kroner 269.651. Det fremmes derfor et forslag til årsmøtet om å øke eierinnbetalingene fra kroner 600.000 til kroner 700.000.

Kristiansand 28. mars 2023

Per Christian Omdahl
Styremedlem
(Sign)

Silje Skeivoll
Styremedlem
(Sign)

Jørn Jacobsen
Styremedlem
(Sign)

Lars Audun Kjelby
Styremedlem
(Sign)

Sameiet Hovdehytta

**ÅRSREGNSKAP
2022**

Sameiet Hovdehytta Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER			
Innkrevd til dekning av felleskostander		600 287	503 234
Ekstra innkreving lading for el-bil		0	0
Avregnet felleskostnader bygg F		<u>-16 131</u>	<u>-13 425</u>
Sum driftsinntekter		<u>584 156</u>	<u>489 809</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Styrehonorar/arbeidsgiveravgift	2	17 114	11 410
Vedlikehold og andre felleskostnader	3,4	<u>718 615</u>	<u>591 736</u>
Sum driftskostnader		<u>735 729</u>	<u>603 146</u>
Driftsresultat		<u>-151 573</u>	<u>-113 337</u>
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER			
Annen renteinntekt		<u>327</u>	<u>103</u>
Netto finansposter		<u>327</u>	<u>103</u>
Årsresultat	5	<u>-151 246</u>	<u>-113 234</u>
Overføringer og disponering av resultat:			
Overført fra (-) / til (+) annen EK	5	<u>-151 246</u>	<u>-113 234</u>
Sum disponert		<u><u>-151 246</u></u>	<u><u>-113 234</u></u>

**Sameiet Hovdehytta
Balanse pr. 31.12**

EIENDELER

	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		162 369	74 701
Andre fordringer	6	2 456	7 611
Kontanter og bankinnskudd	7	<u>232 692</u>	<u>396 900</u>
Sum omløpsmidler		<u>397 517</u>	<u>479 212</u>
Sum eiendeler		<u>397 517</u>	<u>479 212</u>

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	<u>269 651</u>	<u>420 897</u>
Sum egenkapital		<u>269 651</u>	<u>420 897</u>
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		104 889	22 730
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>22 977</u>	<u>35 585</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>127 866</u>	<u>58 315</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>397 517</u>	<u>479 212</u>

Kristiansand 28.mars 2023

Per Christian Omdal
Styrets leder
(Sign)

Silje Skeivoll
Styremedlem
(sign)

Jørn Kjetil Jacobsen
Styremedlem
(Sign)

Lars Audun Kjelby
Styremedlem
(sign)

Sameiet Hovdehytta Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Posten består av forskuddsbetalte innbetalinger til dekning av driftskostnader. Sameiet har ikke øvrige inntekter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Det er ikke foretatt avsetning til tap da fordringene anses å være sikre.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Sameiet driver ikke næringsvirksomhet og er fritatt for å betale skatt, jf Sktl § 2-32. Sameiet har ikke til formål å drive økonomisk virksomhet med sikte på overskudd.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2022	2021
Styrehonorar	25 000	10 000
Tilbakeført avsetning fra tidligere år.	-11 411	
Arbeidsgiveravgift	3 525	1 410
Sum	17 114	11 410

Sameiet har ingen ansatte. Den daglige ledelse ivaretas av forretningsfører.

Note 3 Vedlikehold og andre felleskostnader

	2022	2021
Strøm felles måler 8021851	142 551	66 589
Refundert lading el-bil	-14 493	-1 392
Vannbåren varme bygg B, forbruk og service anlegg	84 964	37 064
Reparasjoner og vedlikehold bygninger	100 292	43 507
Heis - ink. telelinje	13 880	91 567
Brøyting	84 121	58 182
Vaktmestertjenester	2 438	
garageporter	3 330	33 900
Utvendig arealer vedlikehold		
Dugnad	37 984	36 137
Infrastruktur elbil-lading	1 188	1 188
Brannvarslingsanlegg - service/årskontroll	5 000	7 411
Revisjonshonorar	15 250	15 000
Honorar forretningsfører	63 010	60 865
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 010	0
Diverse kostnader		
Forsikringspremier	174 474	139 585
Styre- og sameiermøter	862	0
Bank og kortgebyrer / andre kostnader	751	2 133
Sum	718 612	591 736

Note 4 Honorarer

Revisor / Forretningsfører

Det er utbetalt honorar til revisor med kroner 15 250 og til forretningsfører med kroner 63 010. Beløpene inkluderer biomkostninger og mva.

Note 5 Egenkapital

	Fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.2022		420 897	420 897
Årets resultat		-151 246	-151 246
Egenkapital pr 31.12.2022	0	269 651	269 651

Note 6 Fordringer og gjeld

Pr. 31.12.2022 har ikke sameiet langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år og ikke kortsiktige fordringer med forfall senere enn ett år.

	2022	2021
kortsiktig gjeld:		
<i>Annen kortsiktig gjeld:</i>		
Avsatt styrehonorar		11 410
Avsetning driftskostnader		
Avregning driftskostnader bygg F	16 131	13 425
Forskuddsbetalte felleskostnader fra seksjonseier	6 846	10 749
Sum kortsiktig gjeld	22 977	35 584

Note 7 Bankinnskudd

Bundne innskudd (skattetrekk) utgjør: 8 963
Beløpet er tilstrekkelig til å dekke skyldig forskuddstrekk

Revisjonsfirma Omsland AS

Skippergt 2, 4611 Kristiansand

Org.nr: 916 171 978 MVA

Sigmund Omsland

Telefon: 90 66 05 60

E-post: sigmund@eaudit.no

Til sameiermøtet i
Sameiet Hovdehytta

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hovdehytta som viser et underskudd på kr 151 246. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

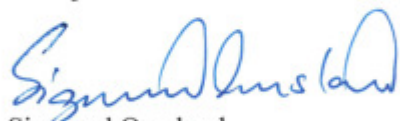
Revisjonsfirma Omsland AS

Skippergt 2, 4611 Kristiansand

Revisors beretning 2022 Sameiet Hovdehytta

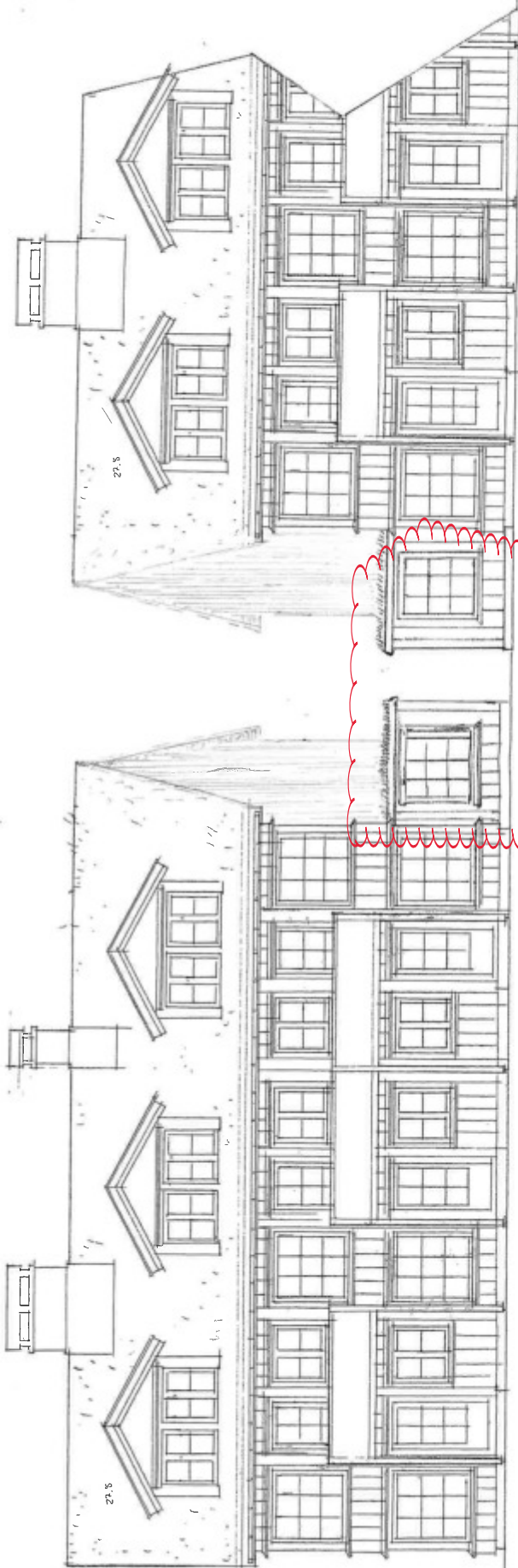
For nærmere beskrivelse av revisors oppgaver og plikter henvises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 28. mars 2023
Revisjonsfirma Omsland AS



Sigmund Omsland
Statsautorisert revisor

	Budsjett 2022	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<i>Inntekter</i>			
Innkrevning av felleskostnader	600 000	600 287	700 000
<i>Tilleggsinnkreving el-bil lading iht. årsmøtevedtak</i>			
Avregnet felleskostnader Bygg F		-16 131	
	600 000	584 156	700 000
<i>Lønnskostnader</i>			
Honorar til styreleder	15 000	13 589	25 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	3 525	3 525
Sum Lønnskostnader	16 410	17 114	28 525
<i>Driftskostnader</i>			
Strøm felles måler 8021851	75 000	142 551	110 000
- Herav viderefaktureres ladekostnader	-5 000	-14 493	-15 000
Vannbåren varme bygg B	40 000	84 964	65 000
Utbedring bygningsmessig (div smårep)	100 000	102 730	50 000
Heis, drift og service	20 000	13 880	15 000
Brøyting	50 000	84 121	75 000
Garasjebelysning og garasjeporter	35 000	4 518	5 000
Dugnad	35 000	37 984	35 000
Brannvarslingsanlegg - årskontroll og service	20 000	5 000	10 000
Revisjonshonorar	15 000	15 250	18 000
Honorar Forretningsfører	62 000	63 010	67 500
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 000	3 010	3 000
Forsikringspremier	140 000	174 474	202 000
Styre- og sameiermøter	4 000	862	4 000
Bank og kortgebyrer / Diverse kostnader	1 000	751	1 000
	595 000	718 612	645 500
Driftsresultat	-11 410	-151 570	25 975
Renteinntekt	100		100
Årsresultat	-11 310	-151 570	26 075
Egenkapital 31.12		269 651	295 726



OPPRING HOVDEHYTTA - LEILIGHETER
 BYGNING A
 FASADE NORDVEST
 TEGN 1:100

OPPRING HOVDEHYTTA - LEILIGHETER
 BYGNING B
 FASADE NORDVEST
 TEGN 1:100

OPPRING HOVDEHYTTA - LEILIGHETER
 BYGNING B
 FASADE NORDVEST
 TEGN 1:100

OPPRING HOVDEHYTTA - LEILIGHETER
 BYGNING B
 FASADE NORDVEST
 TEGN 1:100

OPPRING HOVDEHYTTA - LEILIGHETER
 BYGNING B
 FASADE NORDVEST
 TEGN 1:100

OPPRING HOVDEHYTTA - LEILIGHETER
 BYGNING B
 FASADE NORDVEST
 TEGN 1:100

OPPRING HOVDEHYTTA - LEILIGHETER
 BYGNING B
 FASADE NORDVEST
 TEGN 1:100

OPPRING HOVDEHYTTA - LEILIGHETER
 BYGNING B
 FASADE NORDVEST
 TEGN 1:100

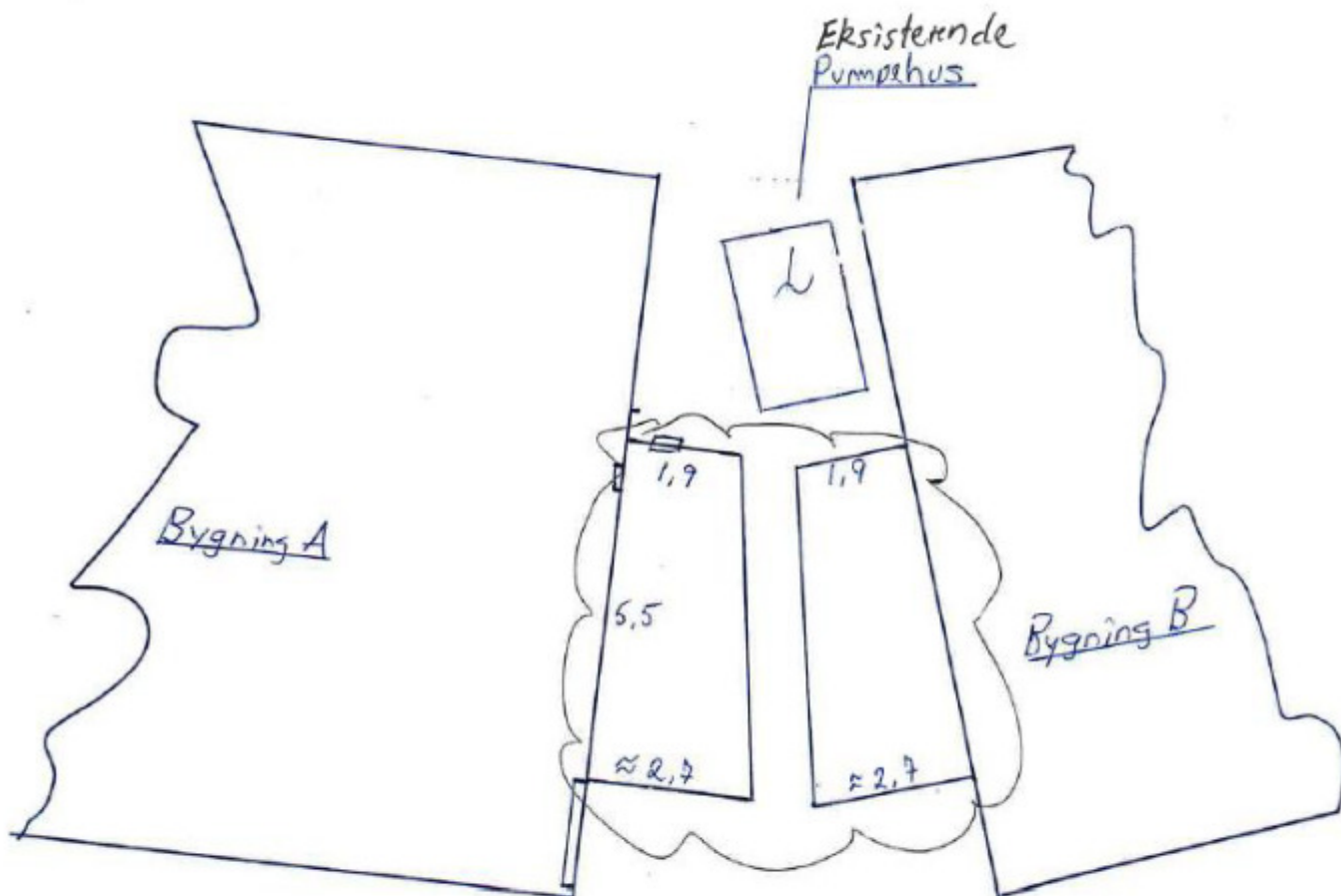
OPPRING HOVDEHYTTA - LEILIGHETER
 BYGNING B
 FASADE NORDVEST
 TEGN 1:100

OPPRING HOVDEHYTTA - LEILIGHETER
 BYGNING B
 FASADE NORDVEST
 TEGN 1:100

OPPRING HOVDEHYTTA - LEILIGHETER
 BYGNING B
 FASADE NORDVEST
 TEGN 1:100

OPPRING HOVDEHYTTA - LEILIGHETER
 BYGNING B
 FASADE NORDVEST
 TEGN 1:100

TYHOIMEN ARKITEKTONTOR
 HOVORIKEN, BAROKKINEN OY PARTNERE
 RAUVAARINEN MANT
 HELSINKI FINLAND
 P.010 310 2100 - FAX 010 210 2101



Retureres etter tinglysing til:

Hovdehytta A/S
v/ Scott Nilsen
Juskestredet 4
4876 Grimstad

**Begjæring om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**
(stryk det som ikke passer)

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

13830

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0941	Bykle	2	11		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
981034104	Hovdehytta A/S	1/1
		
Doknr: 13830 Tinglyst: 26.08.2003 Emb. 093 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring																					
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																					
S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾		
1	N	25	B	19	N	6		37	B	6	B	55	B	6	B	73	N	6	B		
2	N	3		20	N	6		38	B	6	B	56	B	6		74	N	6	B		
3	N	5		21	N	6		39	B	6	B	57	B	6		75	N	6	B		
4	N	5	B	22	N	6	B	40	B	6	B	58	B	6		76	N	6	B		
5	N	5	B	23	N	9	B	41	B	6	B	59	B	7		77	N	6	B		
6	N	5	B	24	N	9	B	42	B	6	B	60	B	6		78	N	6	B		
7	N	5		25	N	9	B	43	B	6	B	61	B	6		79	N	6	B		
8	N	6	B	26	B	6		44	B	6	B	62	B	6		80	N	6	B		
9	N	6	B	27	B	6		45	B	6	B	63	B	7		81	N	6	B		
10	N	6	B	28	B	6		46	B	6	B	64	B	6		82	N	6	B		
11	N	5	B	29	B	9	B	47	B	6	B	65	B	6		83	N	6	B		
12	N	5	B	30	B	9	B	48	B	6	B	66	B	6		84	N	6	B		
13	N	5	B	31	B	9	B	49	B	6	B	67	B	6		85	N	6	B		
14	N	5		32	B	6	B	50	B	6	B	68	N	6	B	86	N	6	B		
15	N	9	B	33	B	6	B	51	B	6	B	69	N	6	B	87	N	6	B		
16	N	9	B	34	B	6	B	52	B	6	B	70	N	6	B	88	N	92	B		
17	N	9	B	35	B	6	B	53	B	6	B	71	N	6	B	89					
18	N	3		36	B	6	B	54	B	6	B	72	N	6	B	90					
Sum tellere:								647	= nevner:	647											

4. Supplerende tekst
OBS! her føres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken fellesarealene endres.
Sameiet skal ha panterett for misligholdte fellesutgifter i hver boligseksjon med kr.1000,- pr. eierandel (brøkteller).
Skal ikke tinglyses. Scott Nilsen
SCOTT NILSEN



Rett kopi bekreftes

hemlee

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) inndeling i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) bruksenhetsens formål (*bolig eller næring*) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesarealet eller naboeiendom.
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget/egne rom.
eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig.
eller
 alle boligene inngår i samleseksjon bolig.
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffelovens § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsn.r og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leieme av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Kristiansand
26.08.2003

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Scott
Scott Bernhard Wilby

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken endres.)



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
 Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- Befaring er foretatt
- Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
- Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Snr.

2

11

i

Bykle

kommune

Dato

Stempel og underskrift

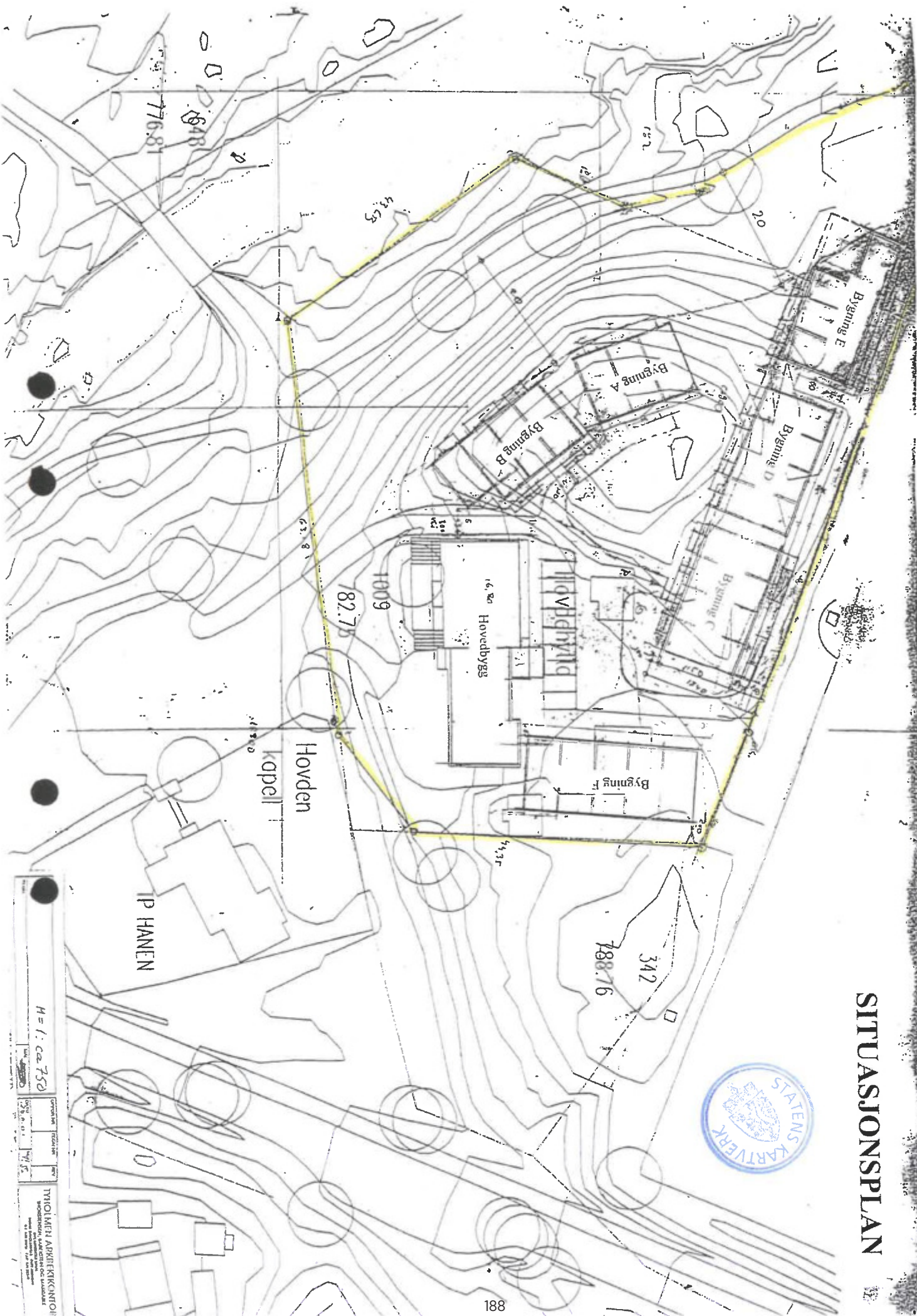
14 August 2003

BYKLE KOMMUNE
PLAN OG UTVIKLING

Sissel Buleke



SITUASJONSPLAN



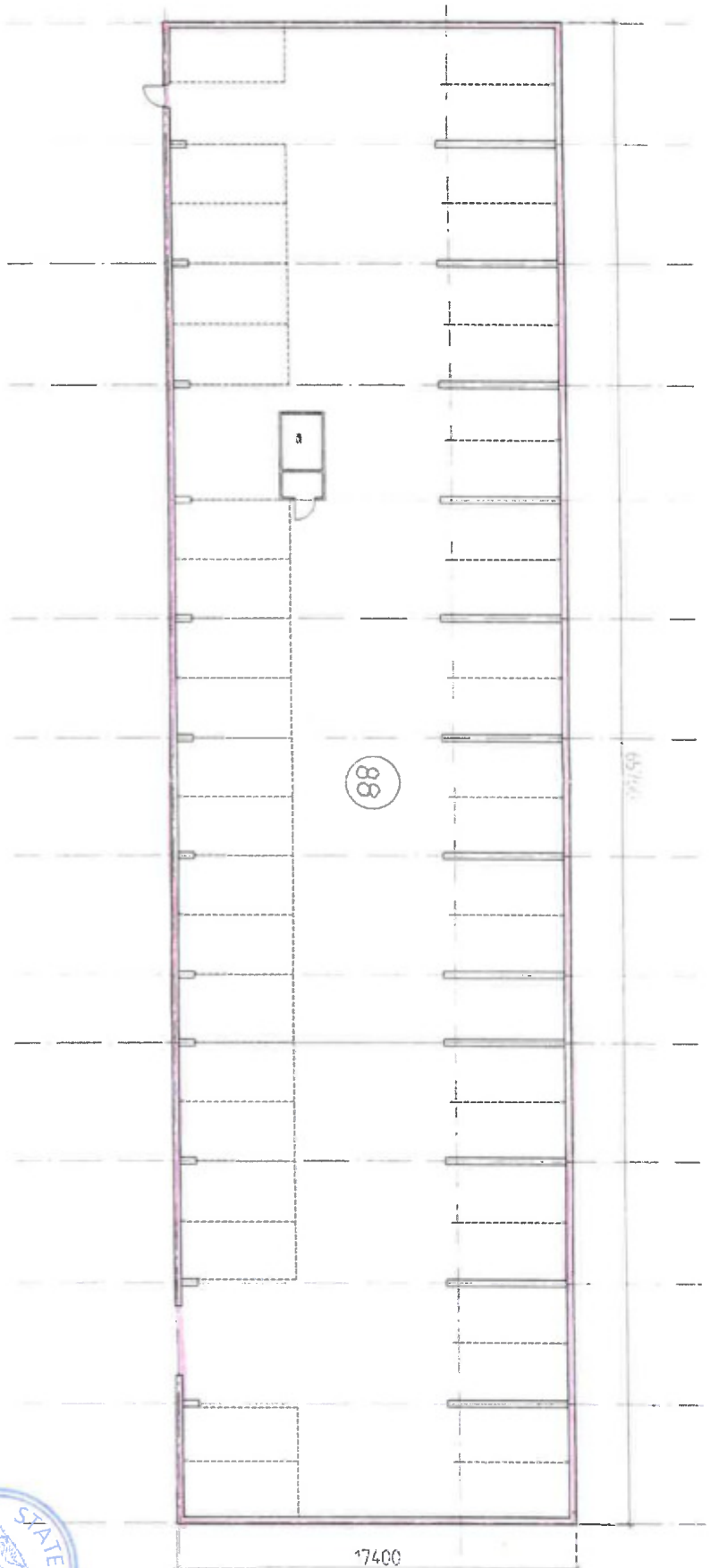
M = 1 : ca. 750

UTGITT	1978	12	15
UTGITT	1978	12	15
UTGITT	1978	12	15

TYNOLMEN ARBEITSGRUPPE



A	06.06.03	J.M.	Utdelt p-kjeller fra dsk 10 til 13.
REV. DATO	SIGN.	REVISJONEN	GJELDER
Malestokk	Oppdrags		
I: 200	A3-FORMAT	HOVDEHYTTA AS	
Dato	???.??.	Tegn.	Bygg c/d/e
???.??.	03	J.M.	Plan U2.
Prosj. ansv.	J.M.	Myntre	
J.M.	Myntre	Kont.	
BYGGADMINISTRASJON AS			
Henrik Ibens gt. 12			
4878 GRIMSTAD			
Tlf. 37 23 88 90			
Telefax 37 23 88 91			
BYGGADMINISTRASJON			
RÅDGIVER, INNSØRNER			
Rev. nr.	plan-U2.dwg	Rev.	A
Order nr.	02-077	Tegn. nr.	01



REV/DATO	SIGN.	REMSJONEN	GJELDER
Målestokk:	1:200	A3-FORMAT	
Dato	14.03.03	Tegn.	J.M. Myhre
Prosj. ansv.	J.M. Myhre	Kontr.	
J.M. Myhre			
Oppdrag			
HOVDEHYTTA AS			
Bygg C/D/E			
Plan av parkeringskjeller.			

BYGGADMINISTRASJON AS
Henrik Ibsens gt. 12
4878 GRIMSTAD
Tlf. 37 75 88 90
Telefax 37 75 89 91

BYGGADMINISTRASJON

BLØKKENE INNEBØRER

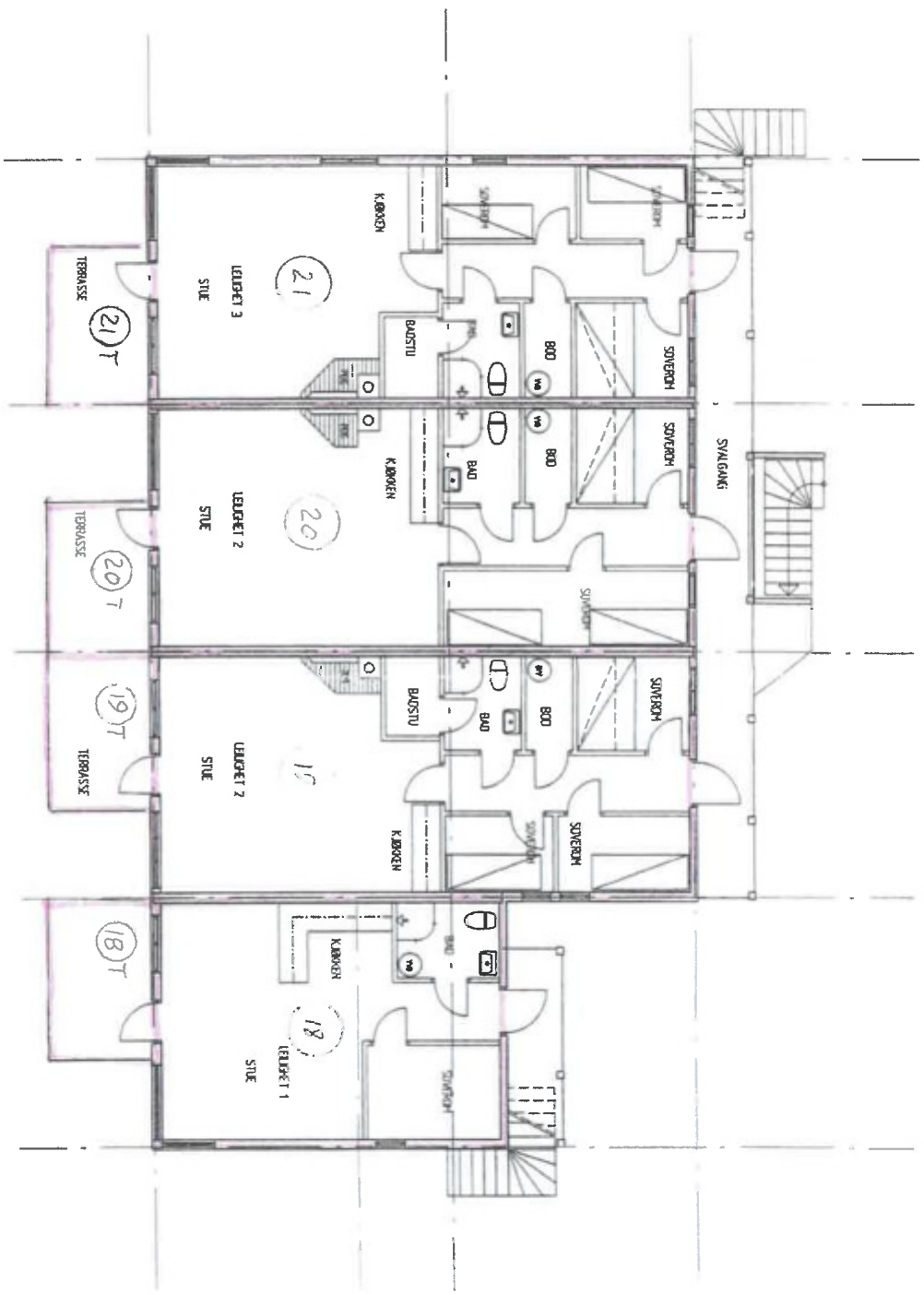
Fill nr.

plan - parkering.dwg

Ordre nr. 02-077

Tegn. nr. 01

Rev.



SCM PLANET

TEKNIKEN ER DELTAKERT AV BYGGKONTROLLFORLØP AS ETTER SØKESER AV BYGGKONTROLLEN

OPDRAG: HOVEDHYTTA AS BYGNING B

TEGN PLAN 3 MÅL 1:100

DRAGEN NR.	TEGNER	REV.
DRAGEN NR.	DRAGEN NR.	DRAGEN NR.
DRAGEN NR.	DRAGEN NR.	DRAGEN NR.



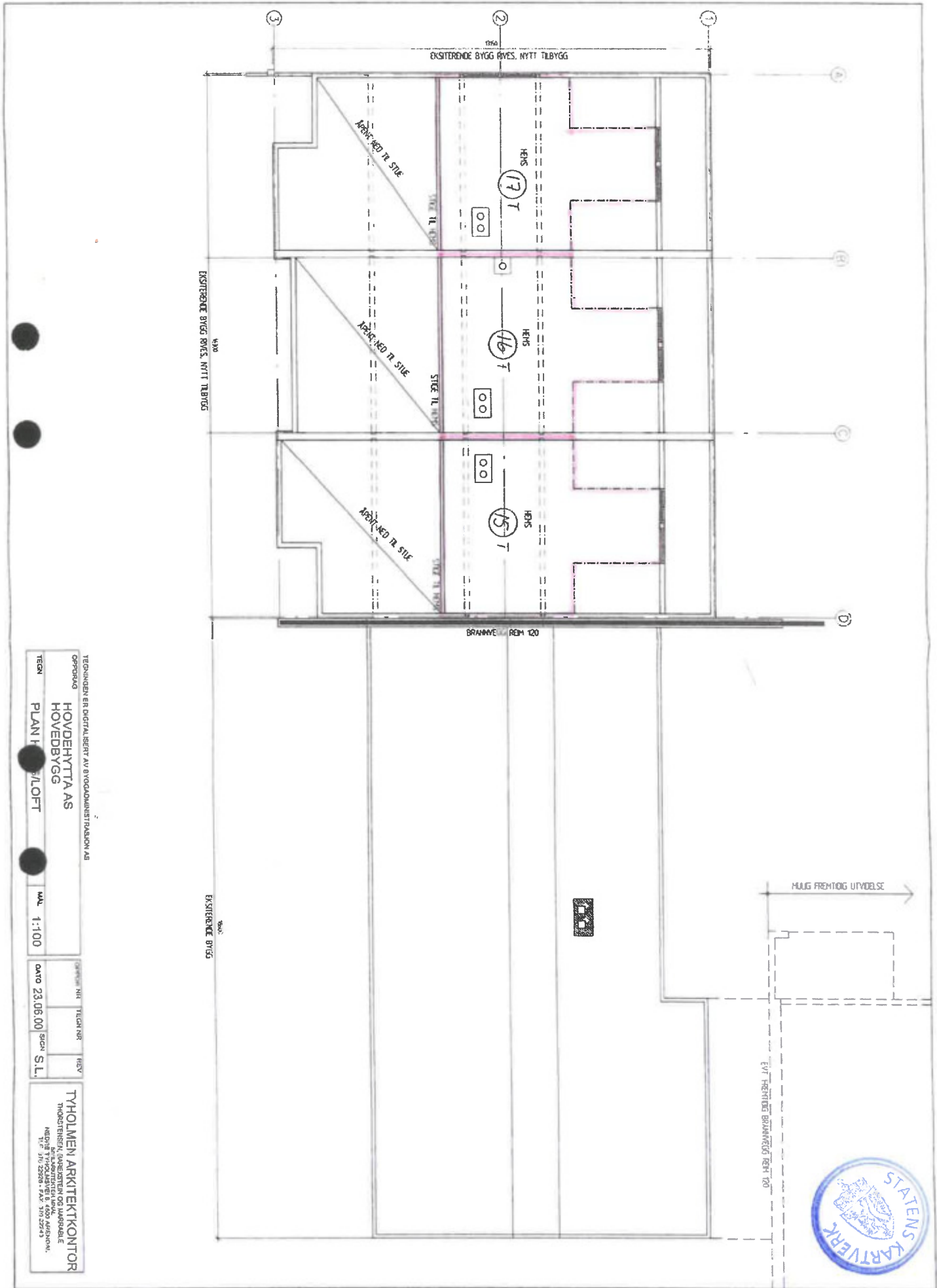
 Bygghyttas AS

 KONGSVEIEN 10

 0153 OSLO

 TLF: 22 00 00 00

 WWW.BYGGHYTTAS.NO



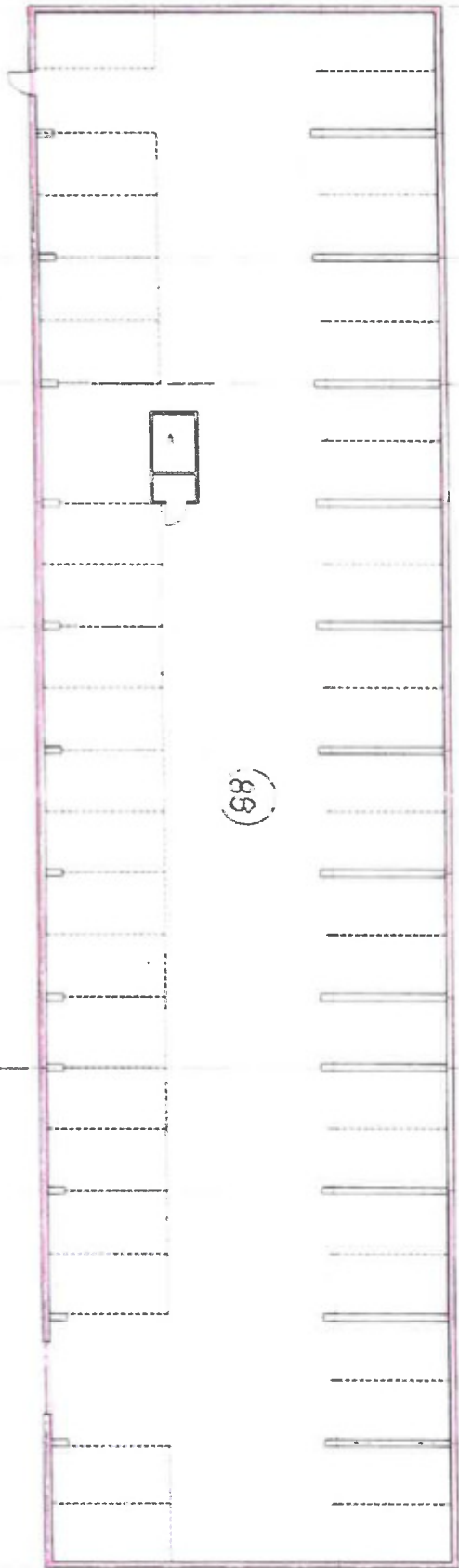
TEKNIKEN ER DIGITALISERT AV BYGGADMINISTRASJON AS
 OPPDRAGS
HOVEDBYTTA AS
 HOVEDBYGG
 PLAN H.../LOFT
 TEGN
 MA 1:100
 DATO 23.06.00
 SICH S.L.
 TYPHOLMEN ARKITEKTKONTOR
 TRØSTENSEN, SÆRENSTEN OG LARSEN
 MEDLEDERE
 NEDRE TROMSØVEIEN 4000 ALESUND,
 TLF. 310 22828 • FAX 310 22843




A	REVISJON	Utviklet p. lysere fra disse 10 til 13
REV. DATO	SIGN.	REVISJONEN GJELDER
Målestokk		
1:200	A3	FORMAT
Dato	Tegn	
22.02.03	J.Myrre	
Prosj. ansvar	Kontor	
J.Myrre		
Oppdrag		
HOVDDEHYTTA AS		
Bygg C/D/E		
Plan U2		


HYGADMINISTRASJON
 RÅDGIVENDE INGENIØRER
 HYGADMINISTRASJON AS
 Henrik Beane s.t. 17
 4878 GRIMSTAD
 tlf. 37 25 88 90
 Telefax 37 25 88 91


Plan nr	plan-U2.dwg
Rev. nr	02-077
Tegn. nr	01
Bl. nr	A



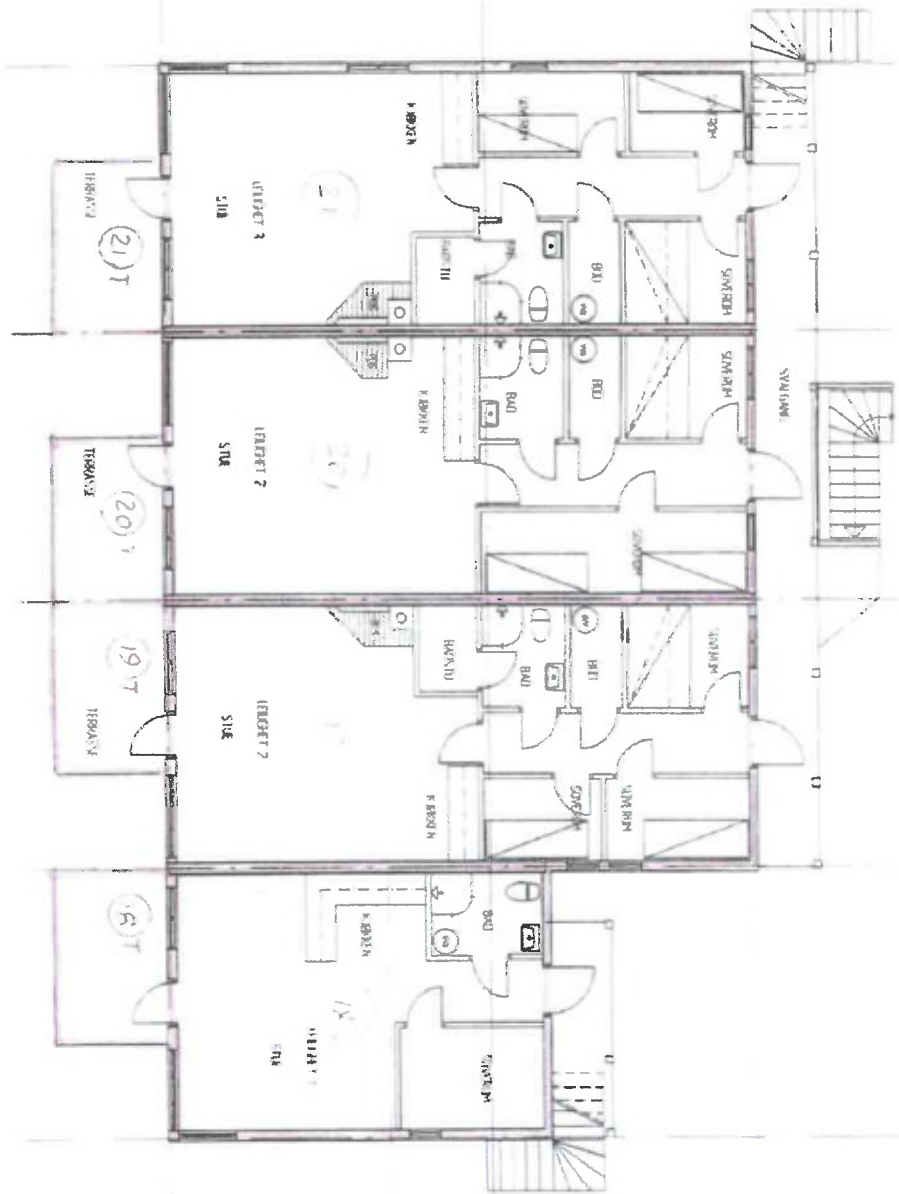
REV	1	IGN	REVISJONEN GJELDER
Målestokk	1:200 A3-FORMAT		
Dato	14.03.03	Tegn	J Myhre
Prosj. onsv.	J Myhre	Kontor	
Oppdrag HOVIDEHEITTA AS Bygges C/D/E Plan av parkeringskjeller			


BYGGES AS
 Bygges AS
 Henrik Beens gte. 12
 4878 GRIMSTAD
 Tlf: 37 23 89 91

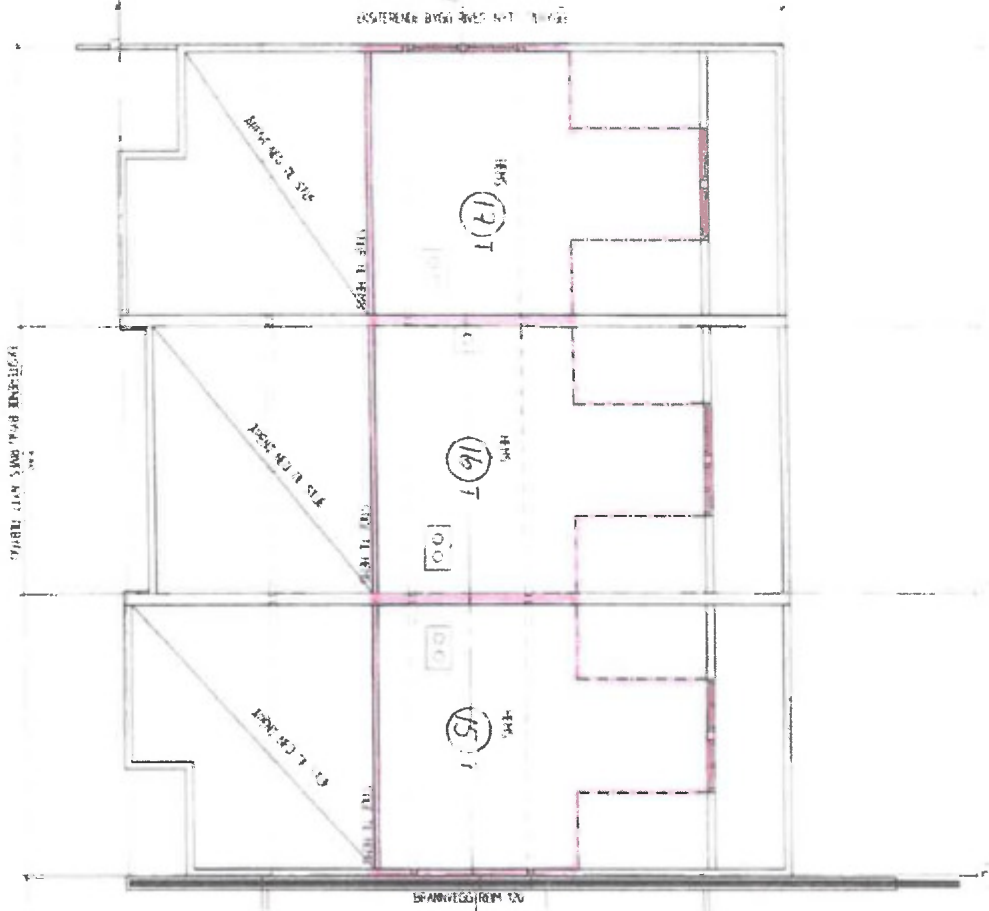
BYGGADMINISTRASJON
 Bygges AS
 Henrik Beens gte. 12
 4878 GRIMSTAD
 Tlf: 37 23 89 91

RÅDGIVER

RÅDGIVER MØNSTAD

Plan - parkering.dwg
 Ordre nr. 02 077
 Tegn nr. 01
 Rev



HOVDEHYYTTA AS
BYGNING B
PLAN
1:100
14.02.03
J.M.



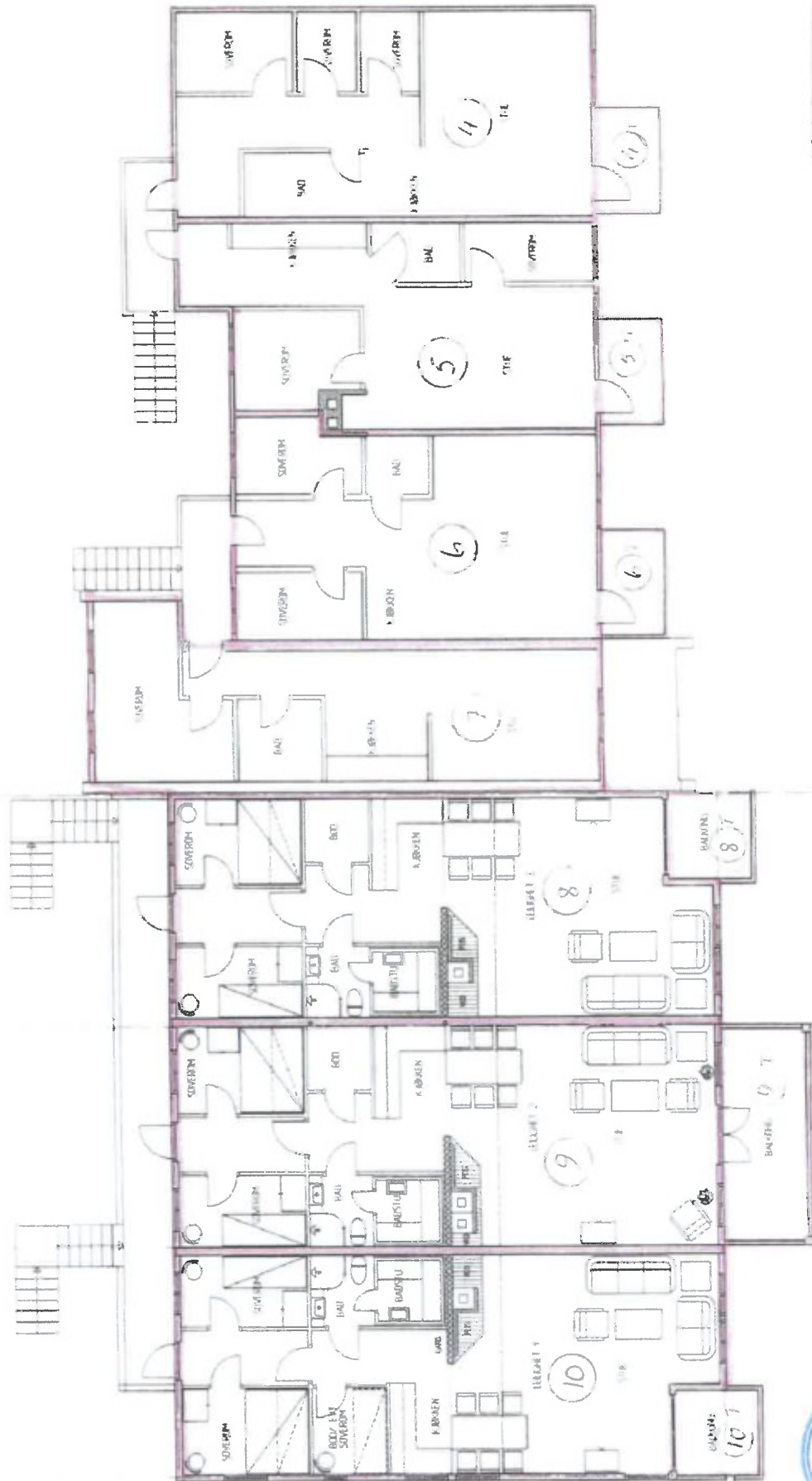
TEKNIKENS LEADERSYSTEM AV HÖGDAKNINGSTUCCEN AS
 Öppnings
HOVDEHYTTA AS
HOVEDBYGG
 PLAN 1 SLOFT

MA 1:100

PRIS 23.06.00 S.L.

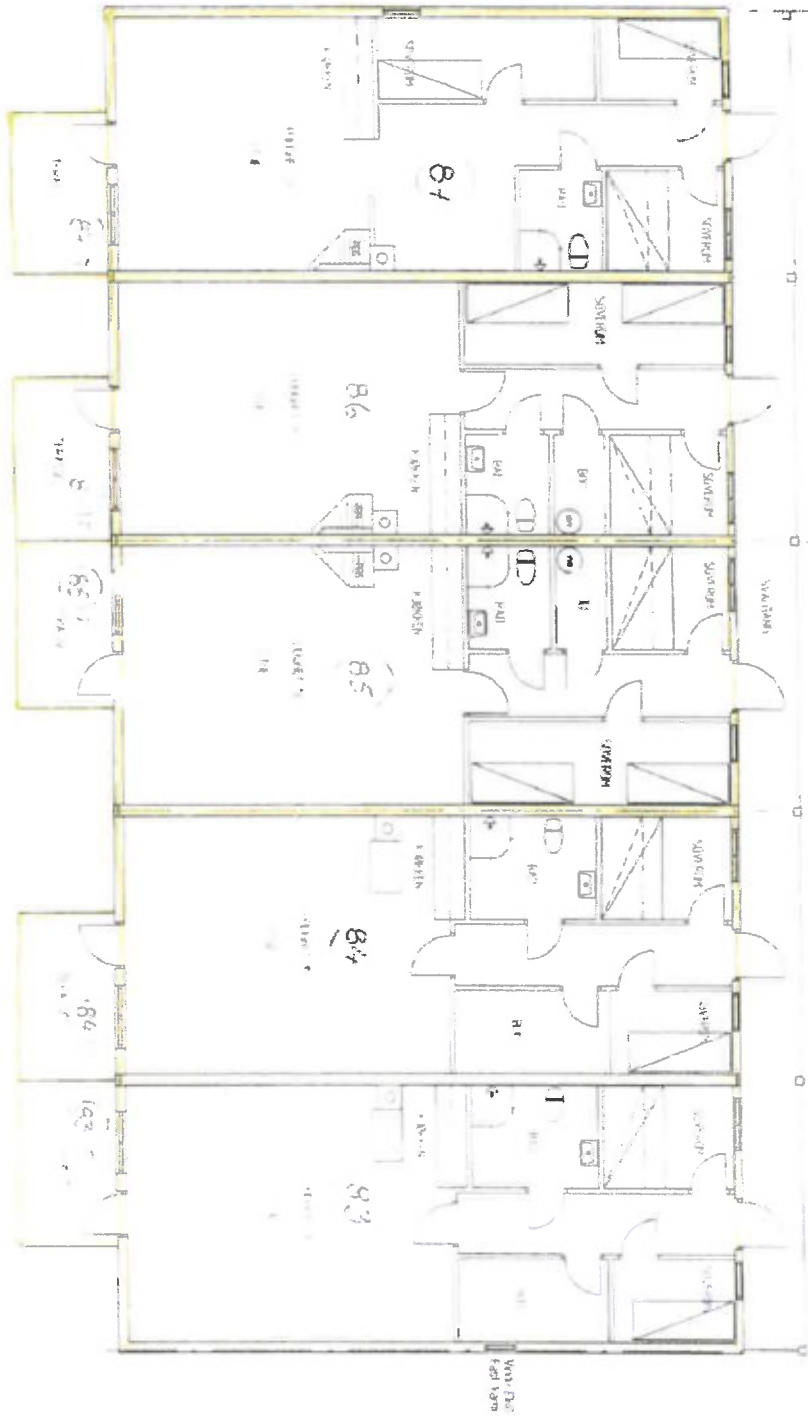
TYHOLMEN ARKITEKONTOR
 DRIFTSTEDEN, DRIFTSTEDEN 4000
 NERSTEDT, TILSKUDSVEJ 4000
 TYHOLMEN, 11/2500 FAX NR 5513





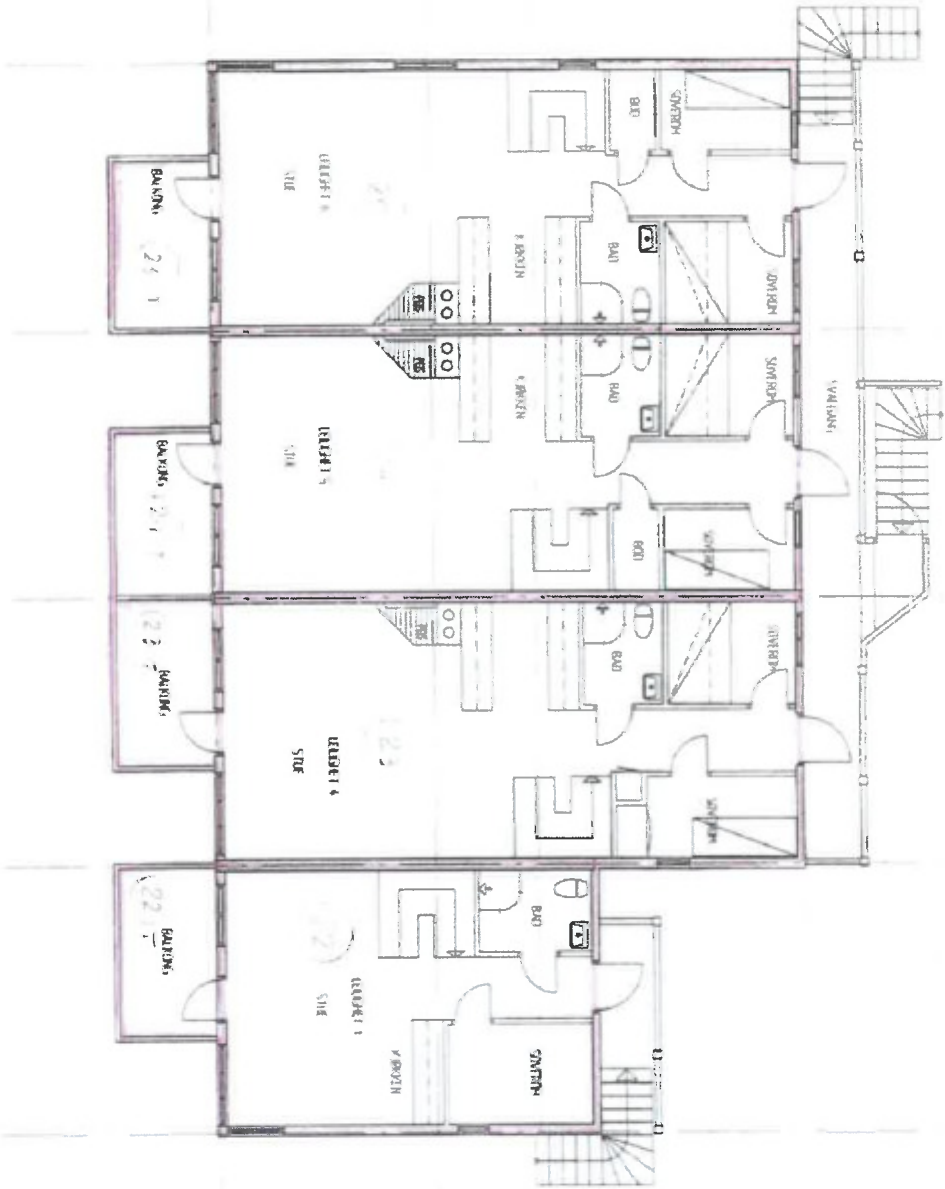
OYDENTTA AS
 HIVEODYKE
 Plan 2 etg
 E.A.
 KORTTELIN KÄYTTÖSUUNNITTELU
 Hovet - 2 - etg
 99013





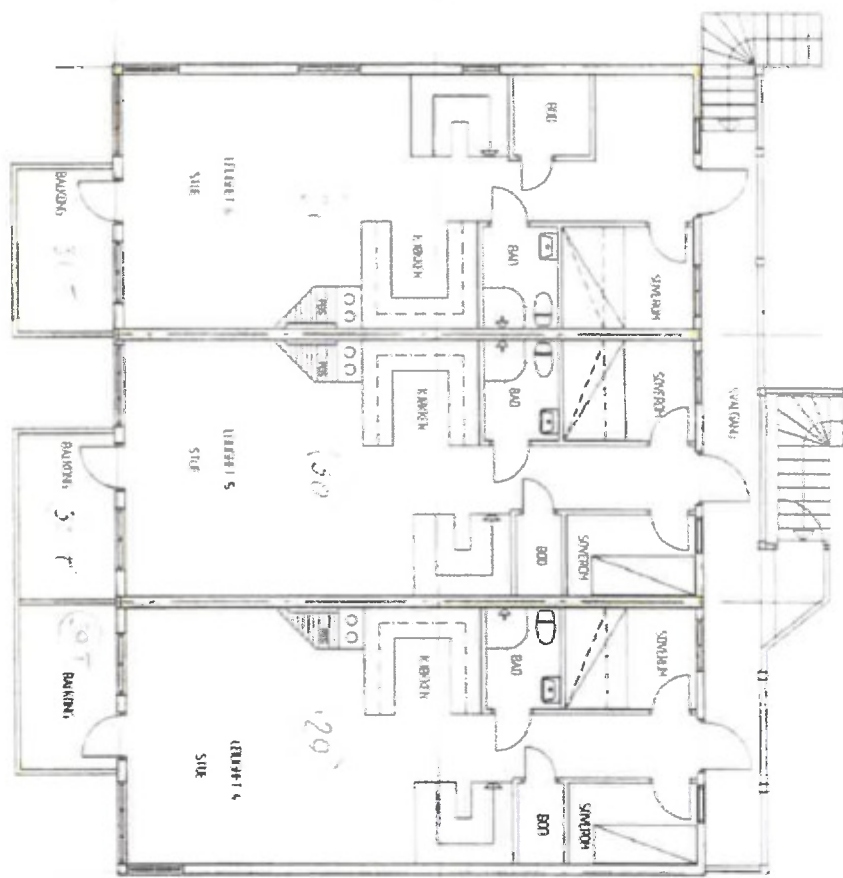
TEGNET AF: BUREAU 101 A/S, BULVÅRSGADE 10, 2100 COPENHAGEN Ø, TEL. 33 12 12 12
BYGNINGS
HOVEDBYGNINGS
PLAN 5
Skala: 1:100
Dato: 26.03.03
J.M.





LEVERANS EN DIGITAL SENIT AV BYGGNADSTILLSTÄLLNING AV ETTEN SVAR I SÄKERHET FÖR BYGGNADEN
ÖPPNINGS
HOVDEHYYTTA AS
BYGGNING B
TIDEN
PLAN 2
SKALA 1:100
DATUM 14 02 03
SPEK J.M.





YTEL 160
FØL KÅRN

TEGNINGEN ER OMDRAGET AV BYGGADMINISTRASJONEN AS ETTER BRUDEL AV BYGGTILBEHØREREN

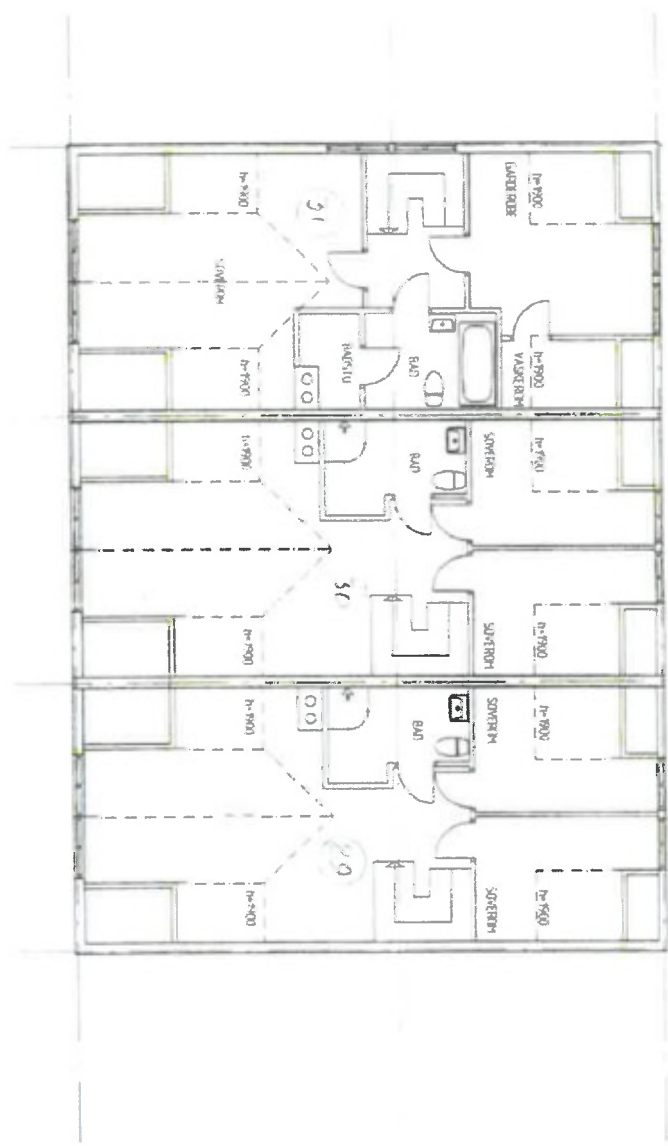
HOVDEHYTTA AS
BYGNING A

PLAN 2

Skala 1:100

OPPTAK
DATO 14.02.03
SIGN. J.M.





TEKNIKEN I PROJEKTEN ERHÅLLS I AVBYGGNINGENS HÄNSYTT. SÄKERHETEN AVSEER PÅ BYGGNADENS
STRUKTUR

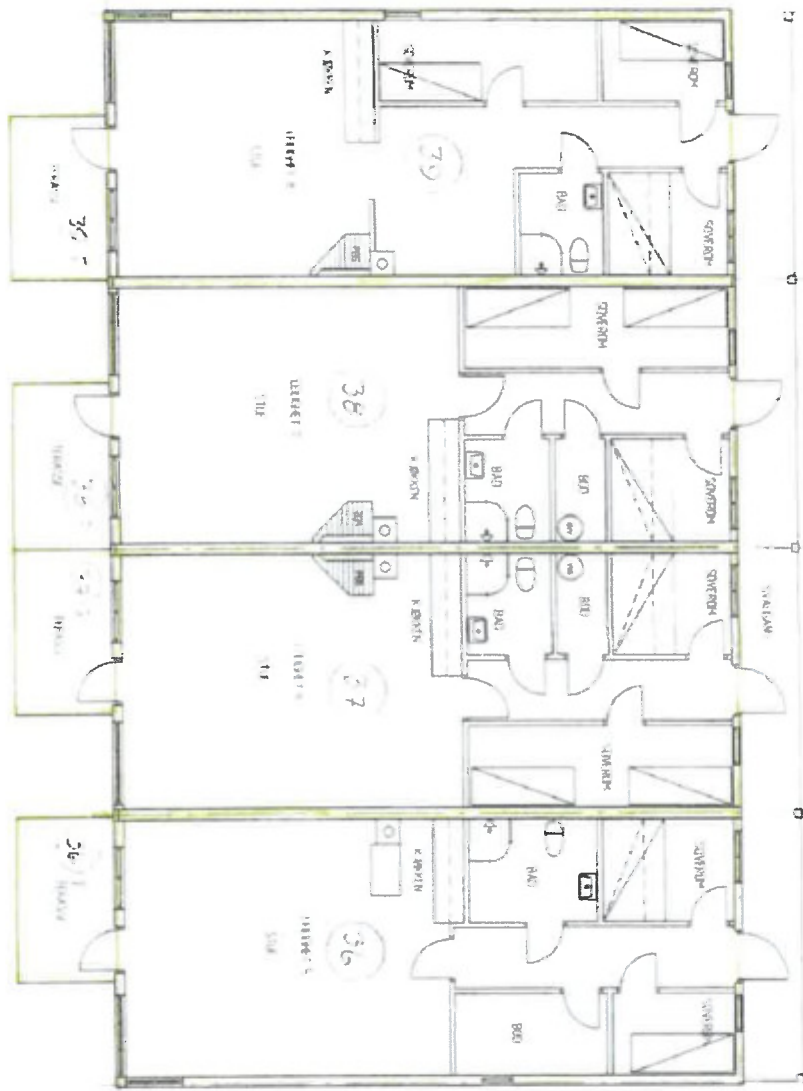
HOVDEHJTITAS
BYGNING A

PLAN 001

Skala: 1:100

18.02.03

J.M.



TEKNOLOGIEN FÖRSTÅELSE AV BYGGSÄKERNAS HÅLLBARHET, TILLÄMNING AV TILLÄGGNINGAR, TILLÄMNING AV TILLÄGGNINGAR, TILLÄMNING AV TILLÄGGNINGAR

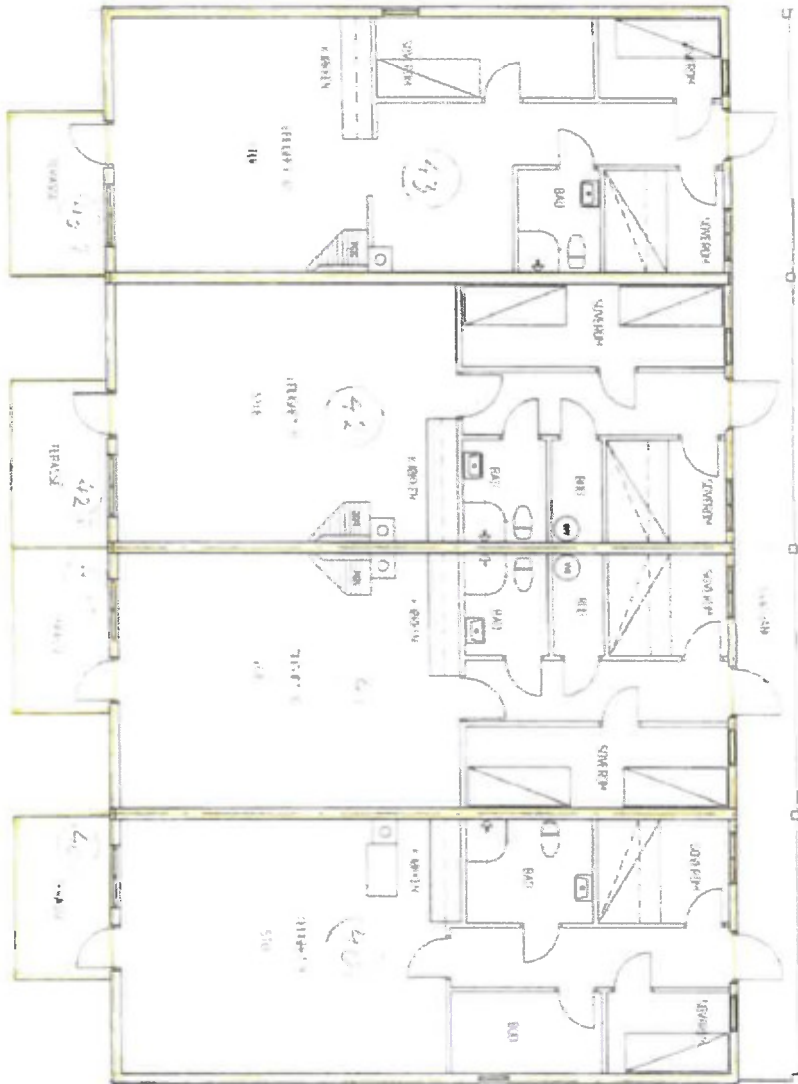
HOVDEHYTTAAS
BYGNING C
PLAN 2 ETG

SKALA 1:100

UTGIVNINGSDATUM 20.03.03

BYGGMÄSTARE J.M.



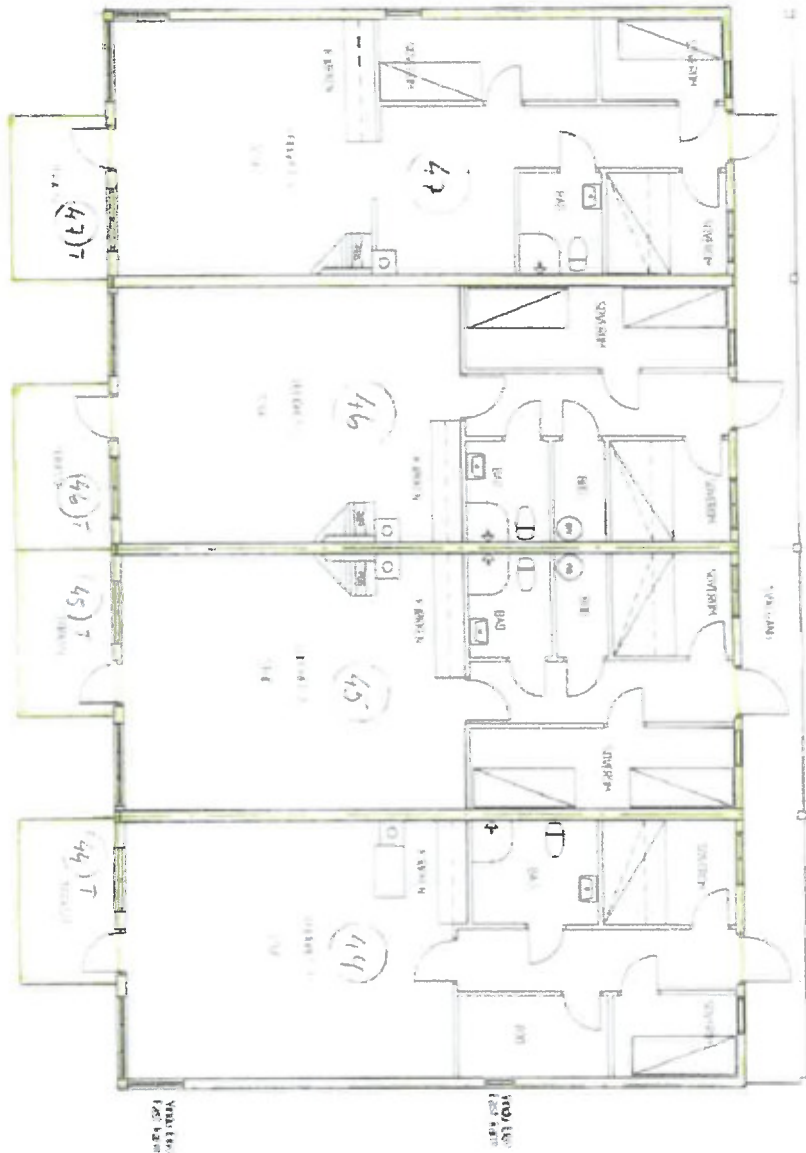


IT IS PRINTED IN THE DIGITAL REPORT BY CONSTRUCTION AS SET IN ORDER AND FROM WHICH IS ALSO TO BE PRINTED IN THE DIGITAL REPORT
OF PRINTING

HOVDEHYTTAS
BYGNING C
PLAN 3. ETG

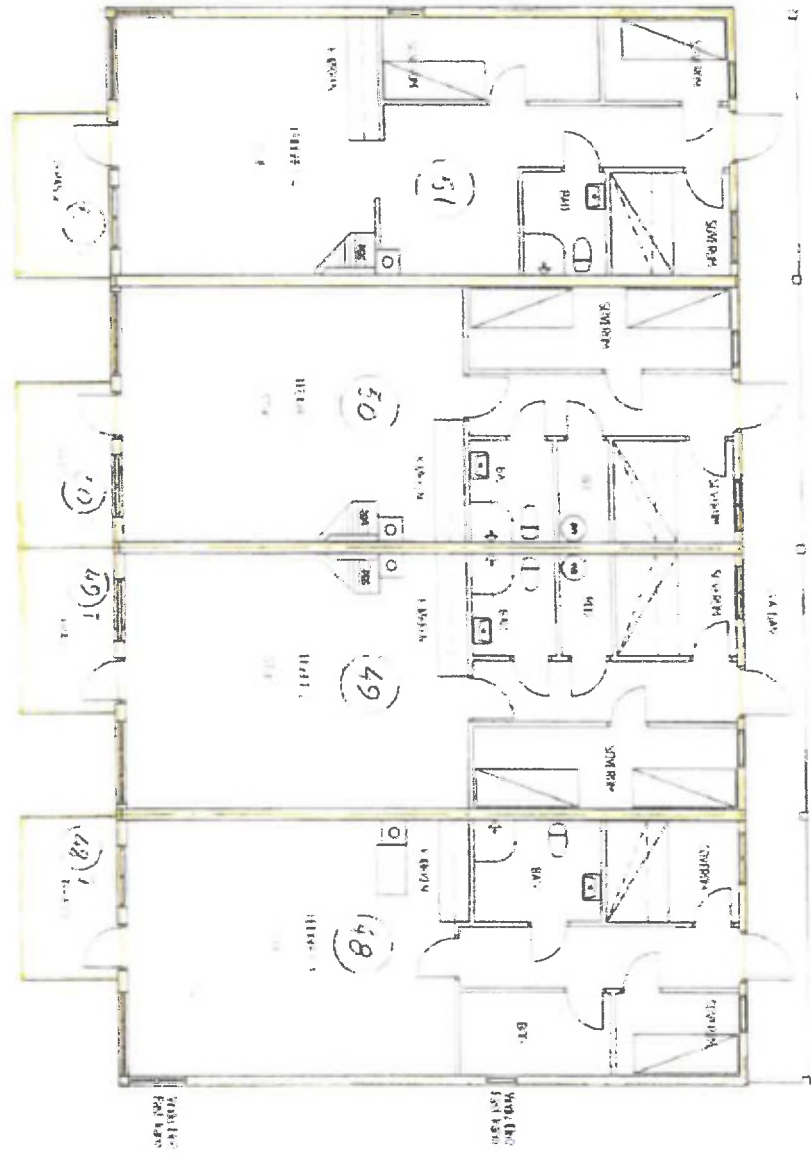
Scale 1:100
Date 20.03.03
Author J.M.





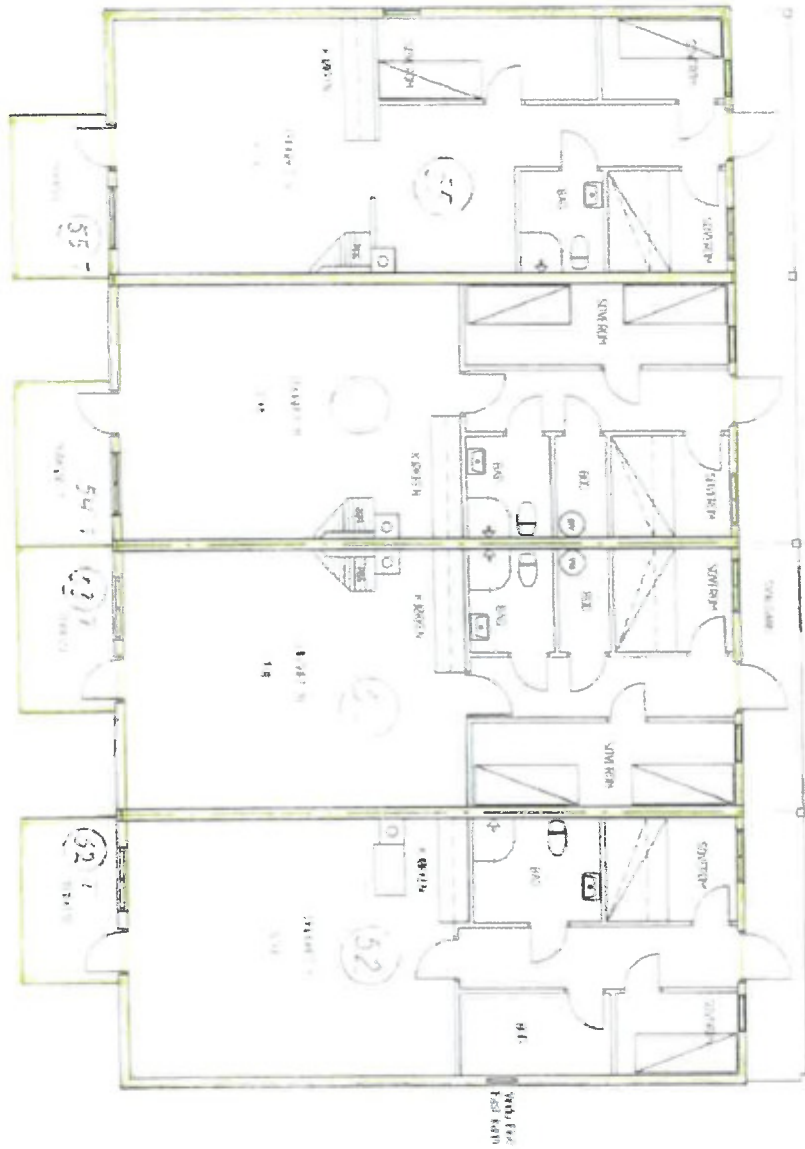
1:1000
HOVDEHYTTAS
BYGNING D
PLAN 1. ETG
MÅSTÅB 1:1000
20.03.03
J.M.





1:1
 HOVDEHYTTAS
 BYGNING D
 PLAN 2 ETG
 1:100
 2003 03
 J.M.





STATENS KARTVERK
HOVEDHYTTAAS
BYGNING D
PLAN 3 ETG

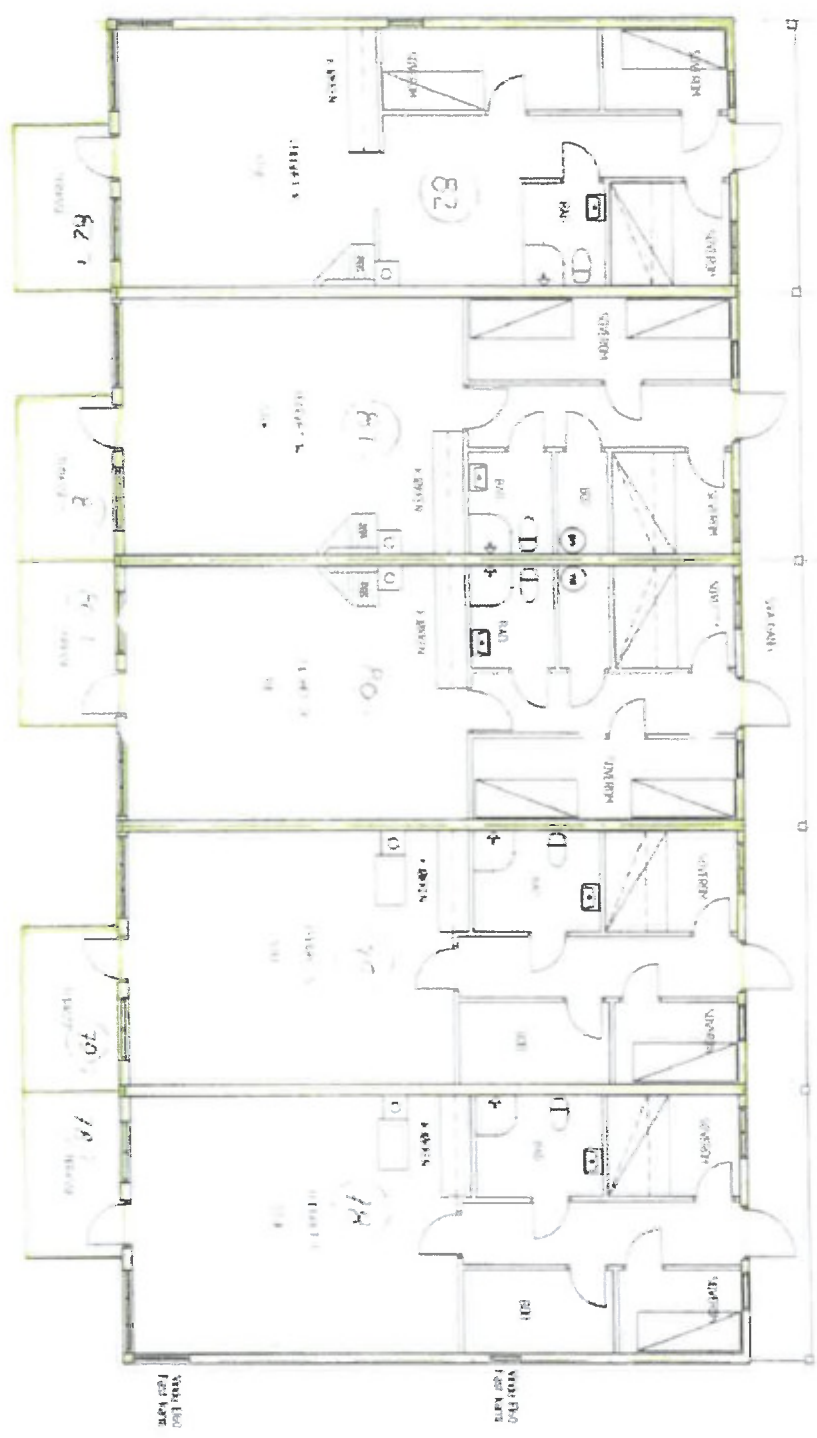
Scale: 1:100
Date: 20.03.03
Author: J.M.

BAS
Byggeselskapet AS
LIVINGS
Byggeselskapet AS
Byggeselskapet AS



HOVDEHYYTÄS
 BYGNING
 PLAN 1 E
 1:100
 26.03.01
 J.M.





HOVEDBYGGNINGEN
 BYGNING 5
 PLAN 3. E
 1:100
 26.03.03
 J.M.





Rett kopi bekreftef

Uemulle

J. Maast

TINGLYST

25 SEPT 2003

KRISTIANSAND TINGRETT

DAGBOKNR.: 16199

Grunnbyrde – stedsevarig grunnavgift

Over gnr 2 bnr 11 snr 2-87 i Bykle kommune, påheftes med dette følgende grunnbyrde:

Hver eiendom skal betale et årlig beløp, kalt grunnavgift, til eier av gnr 2 bnr 11 snr 1 i Bykle kommune.

Grunnavgiften skal betales forskuddsvis, og utgjør følgende beløp pr år:

- For snr 2: kr 1.800,-
- For snr 3-7, 11-14 og 18: kr 2.100,-
- For snr 19-22, 26-28, 32-39, 41, 42, 44-51, 53, 54, 56-58, 60-62, 65 og 68-87: kr 2.400,-
- For snr 8-10, 40, 43, 52, 55, 64 og 66: kr 2.900,-
- For snr 59, 63 og 67: kr 3.100,-
- For snr 15-17, 23-25 og 29-31: kr 3.600,-

Forpliktelsen er stedsevarig, og påhviler eiendommene som sådanne.

Grunnavgiften skal justeres hvert år tilsvarende endringen i pengeverdien, jf avhendingsloven § 2-10 første ledd, jf tilhørende forskrift.

Etter 20 år kan eier av en eiendom som er forpliktet til å betale grunnavgift, kreve at heftelsen blir avløst ved at kapitalverdien av denne betales. Kapitalverdien utregnes etter de til enhver tid gjeldende reglene om dette, jf någjeldende avhendingslov § 2-10, jf tilhørende forskrift.

Grimstad, 14. oktober 2003

Eier av gnr 2 bnr 11 snr 2-88; Hovdehytta AS, fnr 981034104

hks

Scott Nilsen, styrets formann



Doknr: 16199 Tinglyst: 25.09.2003 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Finnvold



Rett kopi bekreftes

heureka

AGDER ENERGI NETT AS

TINGLYST

19569

ERKLÆRING

Vedr. Strøm til Hovdehytta

Navn på kartblad BD037-1-48

Kartreferanser

Undertegnede Hovdehytta AS ✓ / Scott Nilsen

eier av eiendommen

gnr 2 bnr 11 i Bykle kommune

erklærer med dette å ha gitt Agder Energi Nett AS alltidværende rett til å ha stående på eiendommen en transformatoriosk som påvist og angitt på kart med rettigheter for drift og vedlikehold og tilkobling av kabler.

Avstanden fra kiosken til andre bygninger må være min 5,0 m. For mindre viktige bygninger kan avstanden reguleres iht. gjeldende forskrifter. Dette må avtales for hvert enkelt tilfelle.

Ved minnelig overenskomst er erstatningen en gang for alle fastsatt til kr 0,-



Doknr 19569 Tinglyst 20 10 2004 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Org nr 981 034 104

Fødselnr.

Personnr.

Grunnlag den 19/11 2003
for Hovdehytta AS
Scott Nilsen

Stpl. Nr. 5.
Krossen S.S.
26/2.64

Dagbok nr. 349 18 64 26/2.64
Setesdal sorenskriverembete



Rett kopi bekrefte
Heimdal kfo

Erklæring.

Helge Hansen, eier av Hovden Fjellstove, gr.nr.2 br.no.16 i Bykle, erklærer herved at han gir rett til Hovdehytta, gr.nr. 2, br.nr. 11 i Bykle, tilhørende Kristiansand og Opplands Turistforening, å nedlegge en 5/4" vannledning fra brønn tilhørende Hovden Fjellstove, for tilknytning til Hovdehyttas egen vannledning, som sikring av vannforsyning til Hovdehytta.

Utgifter til mudring av Fjellstovas brønn bæres av Kristiansand og Opplands Turistforening, og beregnes som vederlag for denne tillatelse.

For det tilfelle at brønnen ikke skulde holde vann, er Hovdehytta forpliktet til å pumpe vann fra elva til brønnen. Hovdehytta har rett til vedlikehold av overnevnte ledning.

Kristiansand S, den 14. februar 1964

Hovden Fjellstove
Helge Hansen
Helge Hansen

Kristiansand og Opplands
Turistforening
Ludvig Bøgh-Tobiassen
Ludvig Bøgh-Tobiassen
Formann

Joseph Stumpf
Joseph Stumpf

Til vitterlighet:

Rudolf Hennig

overrakt til Kr 700



Rett kopi bekreftes

Heim



Doknr: 719651 Tinglyst: 22.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Avtale om transport av tinglyst rettighet

Tinglyst grunnbyrde- stedsvarig grunnavgift for gnr.2, bnr.11, snr.2-87 i kommune nr. 0941, Bykle kommune med gnr.2, bnr.11, snr.1 som rettighetshaver for grunnbyrden, tinglyst 25.september 2003 med dagboknummer 16199, skal med denne avtale i sin helhet transportert til eier av gnr.2, bnr.11, snr.25 i Bykle Kommune (kommunenr.0941).

Transportenen av nevnte tinglyste rett slik den er beskrevet ovenfor, skal bes påtegnet på gnr.2, bnr.11, snr.2-87 i Bykle kommune (kommunenr.0941)

Grimstad 14.september 2010

Eier av gnr.2, bnr.11, snr.1

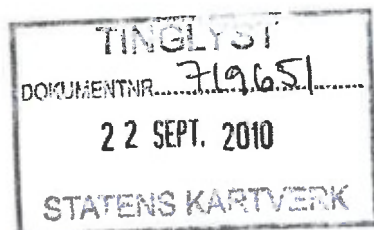
Hovdehytta AS

x) Scott B. Nilsen(styrets leder)

Eier av gnr.2, bnr.22, snr.25

Hovdehytta AS

Scott B. Nilsen(styrets leder)



*Dorg.nr. 981034104
ihht. vedlegg. pnr*



Rett kopi bekreftes

m

Hovdebruvegen 4

Høyde over havet

785 m



Offentlig transport

Hovden busstasjon Linje 101, 170	7 min 0.6 km
Flatastøyl Linje 170	12 min 1.1 km

Avstand til byer

Rjukan	2 t 1 min
Odda	2 t 2 min
Notodden	2 t 32 min
Skien	3 t 2 min
Kristiansand	3 t 4 min
Kongsberg	3 t 4 min
Porsgrunn	3 t 7 min

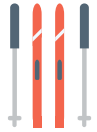
Ladepunkt for el-bil

Hovdetun, Bykle	4 min
Hovden	4 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 79 m
- 162 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hovden Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 800 m
- Skitrek i anlegget: 9



Aktiviteter

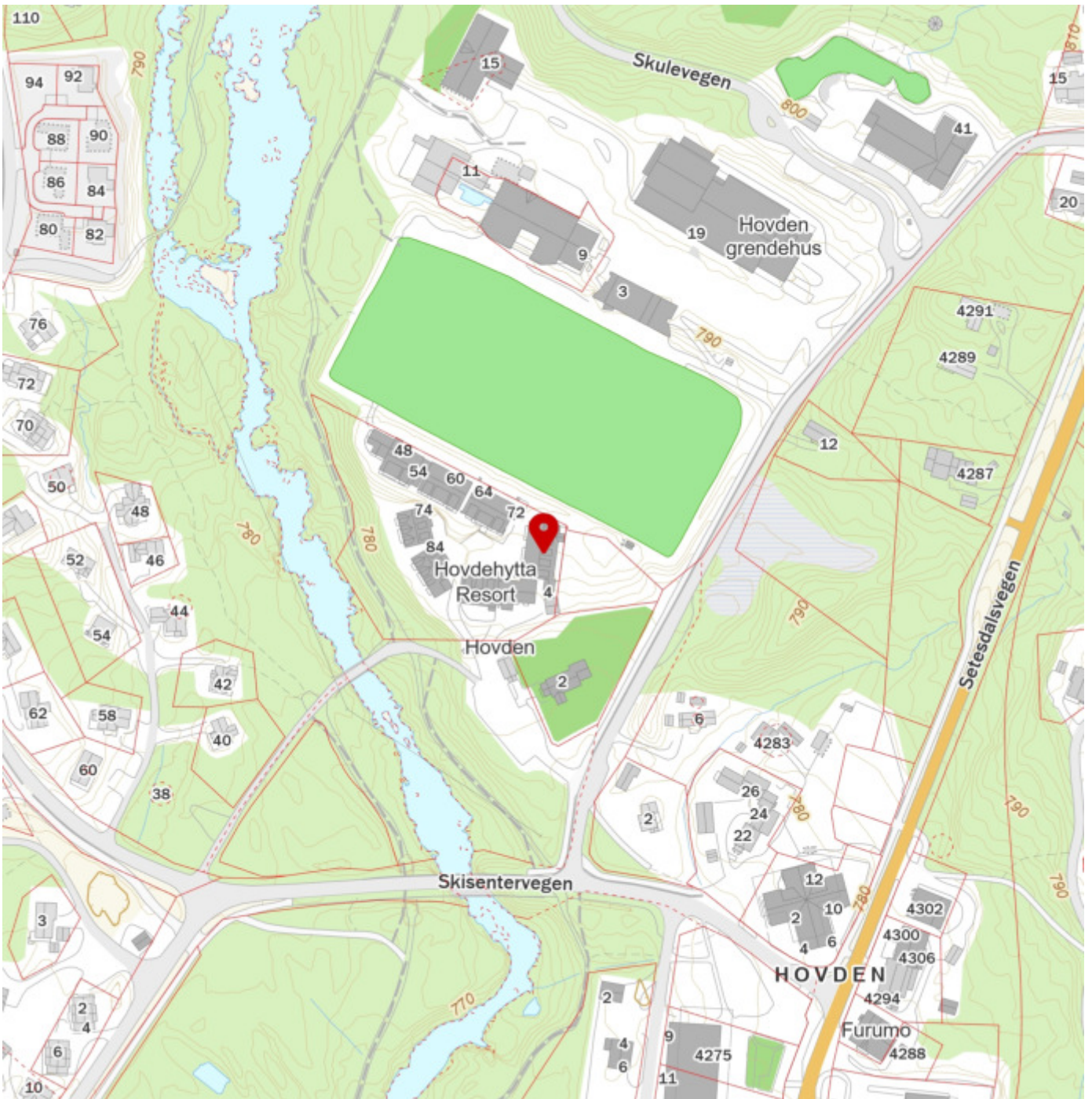
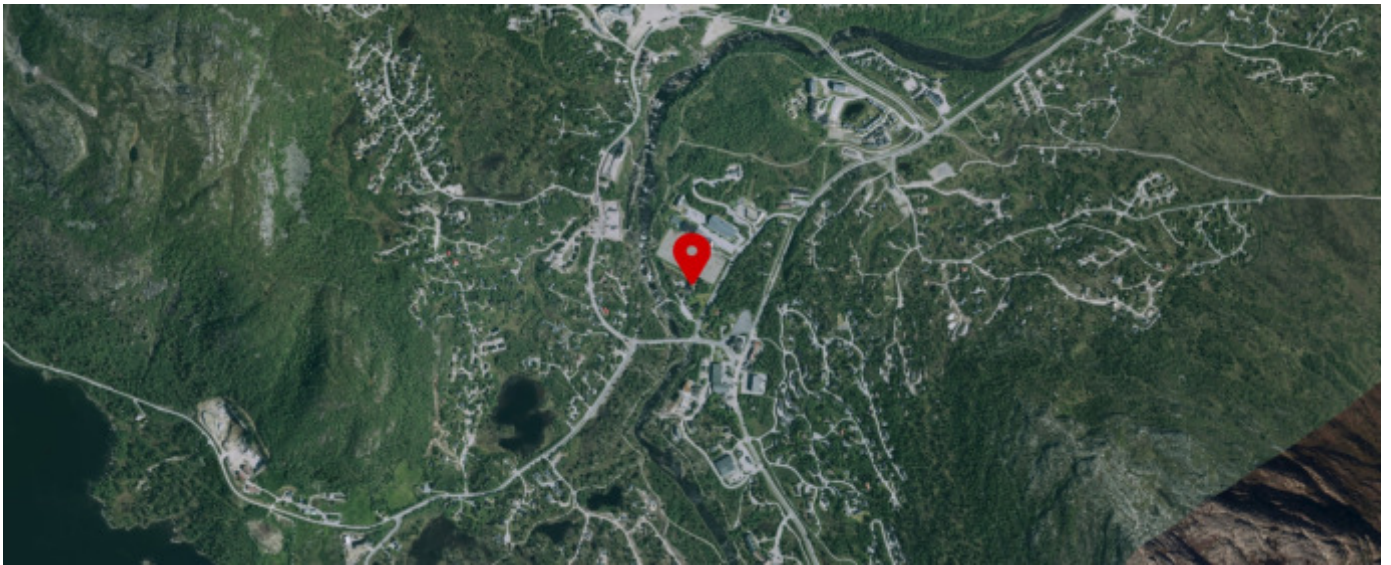
Skøytebane	4 min
Hovden Badeland	6 min
Rafting Hovden	16 min
Hovden Langrennsarena	21 min

Sport

Hovden idrettsplass Aktivitetshall, fotball	0.1 km
Fjellgardane nærmiljøanlegg Ballspill	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hovden Søndagsåpent	4 min 0.4 km
Coop Extra Hovden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km



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



KRISTIAN LOSSIUS | Eiendomsmegler | 90 89 59 07 | kristian@sormegleren.no

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