PRIVATMEGLEREN

GREVLINGKROKEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Tinglyste dokumenter

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Grevlingkroken 10 , 3632 UVDAL
NORE OG UVDAL kommune
gnr. 11, bnr. 1, fnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14483-1822 **Eiendomsverdi ref nr:** ZS1787

Autorisert foretak: Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Bakke Deinboll

NUMEDAL TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Numedal takst

Numedal takst er et autorisert medlemsforetak i Norsk takst.

Knut Bakke Deinboll er bygningssakkyndig og utdannet takstingeniør ved Norges Eiendomsakademi. Han har over 30 års allsidig erfaring fra bygg-, anleggs- og energibransjen.

Han har tilleggsutdanning innen forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom, verdi- og lånetaksering samt tilstandsanalyse og skadetaksering. Han har bestått eksamen i Byggebransjens våtromsnorm (BVN), grunnmodul og modul C (takst), og er medlem av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Sertifiseringer og tjenester:

- Verditaksering
- Tilstandsanalyse og tilstandsrapportering
- Skadetaksering og vurdering av reklamasjonssaker
- Bistand ved overtakelse av ny eller brukt eiendom
- Byggelånskontroll
- Skjønn



Rapportansvarlig

Knut Bakke Deinboll

Uavhengig Takstingeniør

knut@numedaltakst.no

969 08 893

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

- Taket er tekket med asfaltshingel
- Takrenner og nedløp i varmgalvanisert overflatebehandlet stål. Heldekkende beslag på pipe.
- Taket er konstruert med en kombinasjon av sperrekonstruksjon og takstoler med limtre, søyler og vegger som bærende konstruksjon.
- Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende kledning.
- Vinduer i tre med to-lags glass og koblede rammer.
- Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør i tre med to-lags glass.
- Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

- Gulv har overflater med laminat og belegg.
- Veggene og himlingen er utført med trepanel.
- Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.
- Bygningen har elementpipe og vedovn med glassfelt. Ildsted og pipe er ikke funksjonsprøvet.
- Bygningen har krypkjeller under bjelkelag/stubbloftskonstruksjon.
- Innvendige fyllingsdører i tre.

VÅTROM Gå til side

- Badet har overflater med trepanel på vegger og i himling.
- Gulvet har vinylbelegg med oppkant ved terskel.
- Rommet har vinylbelegg som tettesjikt på gulv.
- Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med håndvask.
- Rommet har naturlig ventilasjon med åpningsbart vindu og klaffventil i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

- Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag.
- Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
- Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Synlige vannrør er i plast og kobber.
- Synlige avløpsrør i plast.
- Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg på soverom og åpningsbare vinduer.
- Bygningen har varmtvannsbereder montert i kjøkkenbenk.
- Bygningen har utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Bygningen er oppført på ringmur av betong med isolerte ringmurselementer.
- Utvendige vann- og avløpsledninger i plast.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

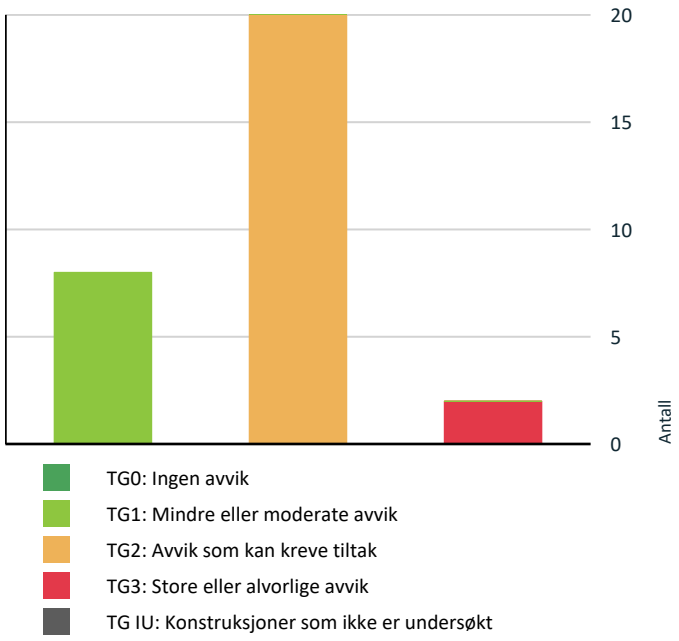
- Veranda og takkonstruksjonen er større enn angitt på tegning.
- Bygningen har ikke bod som angitt på tegning.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er viktig å merke seg at jeg ikke har foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

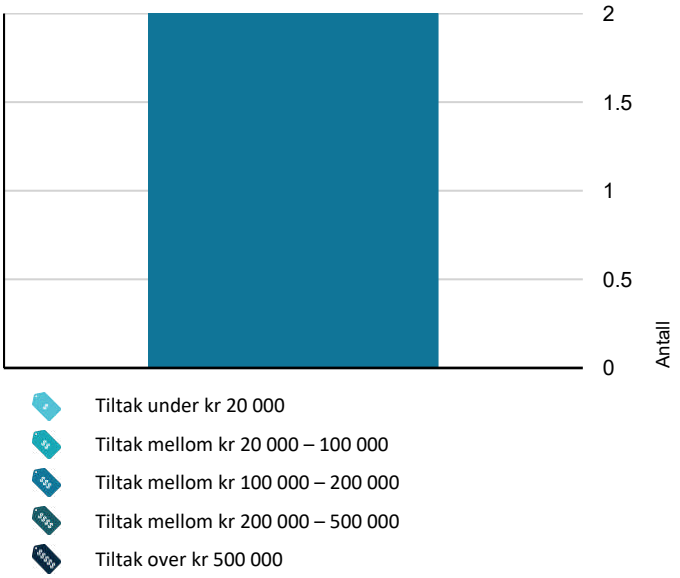
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd og innredet. Takstmann tar et spesifikt forbehold om skjulte feil/avvik som var dekket med innbo/løsøre på befaringsdagen. Slike forhold er eier/rekvirent sin risiko da det i praksis ikke er mulig å tømme/rydde bygningen på befaring. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Bilder i rapporten må ikke forstås som uttømmende. Med det menes at det kan være avvik som ikke fremkommer på eller med bilder i rapporten.

Som dokumentasjon på utførelse er det lagt til grunn kontrollerklæringer som skal være vedlagt søknad om ferdigattest/brukstillatelse. Det er ikke foretatt dokumentkontroll om ikke annet er spesielt opplyst i rapporten. Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og rekvirent/hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Takstingeniøren kan ikke holdes til ansvar for feil opplysninger fra rekvirent/eier eller eventuelt andre. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Anbefaling om videre undersøkelser innebærer at forholdet ikke fullt ut kunne vurderes innenfor rapportens undersøkelsesnivå.

Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Eksempler på dette vil være funksjonssvikt i varmekabler, hvitevarer, varmtvannsbereder mv. som ikke nødvendigvis oppdages på befaring med en visuell kontroll. Andre forhold kan være lekkasjer i tekking, takrenner, manglende lydisolering mv.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

-

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er påvist skader i konstruksjonen, svikt i terrassebord, skjevheter i fundamenter, mangelfull fuktsikring av søyler (det er ikke montert søylesko) og stedvist mangelfull tilpasning av terrassebord.
Senteravstand mellom bjelkelaget står ikke i forhold til dimensjonen på terrassebordene. Denne type terrassebord er dimensjonert for senteravstand på 40 cm mellom bjelkelaget. Avstanden mellom bjelkelaget måles på tilfeldig sted til 70 cm, og sammen med registrert svikt i terrassebordene gir dette redusert bæreevne og stivhet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm.
Det er påvist noe lav høyde under takkonstruksjonen på veranda. Lysåpning/frihøyden måles til 183 cm på tilfeldig sted.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke etablert membran/tettesjikt i våtsoner på vegger.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist eksponerte spikerhoder i shingeltekkingen.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Beslag på gjennomføring for pipe har feil/ikke fagmessig god utførelse.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er benyttet feil rennekroker til takrenner, og det er for lang avstand mellom rennekrokene.
Forkantbeslag mot syd har ikke tilfredsstillende innfesting.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og eventuelt brannmannskap. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr. Krav til takstige og/eller feieplattform reguleres av arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter mht. HMS for feier og eventuelt brannmannskap. Deler er basert på skjønn og lokale forskrifter, men det er til enhver tid gjeldende bestemmelser i den enkelte kommune som vil være avgjørende. Normalt er det krav til takstige på alle type tekkinger med helning over 6 grader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Takkonstruksjonen har noe utradisjonell utførelse med lang avstand mellom taksperrer, lang avstand mellom bærende søyler samt utførelse på skjøting av drager på takkonstruksjonen over veranda.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Veggkonstruksjonen er oppført uten luftesjikt/luftgjennomstrømning bak ytterkledning slik det var vanlig på oppføringstidspunktet.
Det er påvist liten/ingen avstand mellom terrassebord og ytterkledning.
Det er påvist gjennomgående sprekker i enkelte kledningsbord.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er ikke montert beslag på vannbrett over- og under vinduer/dører.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er påvist noe fuktskjolder på vegger rundt gjennomføring for pipe.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og krypkjelleren er ikke inspisert.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte dører subber mot karm og trenger justering.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er påvist inntrekksveier for gnagere i overgang yttervegg/taktro.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Rør og koblinger er i hovedsak fra byggeåret og nærmer seg utgått på levetid.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret og nærmere seg utgått på levetid.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull luftutskifting i ett eller flere rom i bygningen. Det er ikke lagt til rette for overstrømning av luft mellom rommene.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er montert slange til avløp fra overtrykksventil. Det er imidlertid ingen annen fuktsikring som lekkasjevarsler eller avrenningsmulighet om det skulle oppstå lekkasjer fra bereder. NS3600 krever lekkasjevarsler med automatisk vannstoppeventil eller at varmtvannstank er montert i rom med sluk for å gi TG0/1.
Varmtvannstanken er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er ikke dokumentert type, alder eller utførelse av eventuell drenering og utvendig fuktsikring. Forholdet kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er i tilfelle eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist noe usiging av masser under ringmur på hjørnet mot nord.
Det er påvist at markisolasjonen under grunnmurselementene ikke har tilfredsstillende overdekning/beskyttelse rundt deler av bygningen. Plastisolasjon (styrenplast) er delvis synlig. Det er påvist noe skader på enkelte grunnmurselementer og synlig plastisolasjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmur og byggegrop fra sydøst.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger og rørene har usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er ikke fuktbestandige materialer og vanntett sjikt i alle våtsoner iht. krav i forskrift. Dusjvegger eller dusjkabinett anses ikke som erstatning eller godkjent avgrensing for bruk av fuktbestandige materialer som fliser, våtromsplater ol. da konstruksjonen også skal ivareta eventuelle lekkasjer fra rør, koblinger mv. Trepanel/tømmer er normalt ikke egnet, og er ikke godkjent brukt i våtsoner. På vegger strekker våtsoner seg horisontalt 1m ut fra dusjsone i minimum 240cm høyde og 50cm over og til siden for håndvask, sisterne mm. TG settes med bakgrunn i standarden (NS3600) krav om egnede materialer i alle våtsoner.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon med ventil og åpningsbart vindu. Det er ikke etablert tilluftsventilering med spalte/ventil ved dør el.

NS3600 krever mekanisk avtrekk med tilluft i dør el. for å gi TG0/1.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og eventuelt brannmannskap. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr. Krav til takstige og/eller feieplattform reguleres av arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter mht. HMS for feier og eventuelt brannmannskap. Deler er basert på skjønn og lokale forskrifter, men det er til enhver tid gjeldende bestemmelser i den enkelte kommune som vil være avgjørende. Normalt er det krav til takstige på alle type tekkinger med helning over 6 grader. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm.
- Det er påvist noe lav høyde under takkonstruksjonen på veranda. Lysåpning/frihøyden måles til 183 cm på tilfeldig sted.
- Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygningen er oppført før det var vanlig med tiltak mot radon.
- Det er påvist at markisolasjonen under grunnmurselementene ikke har tilfredsstillende overdekning/beskyttelse rundt deler av bygningen. Plastisolasjon (styrenplast) er delvis synlig. Det er påvist noe skader på enkelte grunnmurselementer og synlig plastisolasjon.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Tjenesten Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Anvendes som fritidsbolig.

I forhold til romfordeling og bruk av rommene presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom og funksjonskrav. Bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige iht. NS3940.

Standard
Bygget holder normal standard tatt i betraktning alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Med referanse til byggeåret, fremstår bygningen med normalt vedlikeholdsbehov og det meste som følge av normal slitasje og elde.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist eksponerte spikerhoder i shingeltekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Eksponerte spikerhoder er utsatte punkter for vanninntrengning. Utførelsen gir økt risiko for lekkasjer, redusert levetid på tekking og bør utbedres.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i varmgalvanisert overflatebehandlet stål. Heldekkende beslag på pipe.

Vurdering av avvik:
• Beslag på gjennomføring for pipe har feil/ikke fagmessig god utførelse.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er benyttet feil rennekroker til takrenner, og det er for lang avstand mellom rennekrokene. Forkantbeslag mot syd har ikke tilfredsstillende innfesting.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og eventuelt brannmannskap. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr. Krav til takstige og/eller feieplattform reguleres av arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter mht. HMS for feier og eventuelt brannmannskap. Deler er basert på skjønn og lokale forskrifter, men det er til enhver tid gjeldende bestemmelser i den enkelte kommune som vil være avgjørende. Normalt er det krav til takstige på alle type tekkinger med helning over 6 grader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Beslaget har en utførelse som ikke gir tilstrekkelig sikker vannavledning over tekkingen. Beslagsløsningen bør utbedres iht. vedlagte illustrasjon. Feil utførelse gir økt risiko for inntregning av fukt og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• Vann fra taket bør ledes bort fra bygningskroppen/byggegrop i den hensikt å redusere faren for frostsprengning under grunnmur/fundamenter.

• Rennekrokene bør skiftes til rennekrok med lufting. Dagens løsning vil begrense lufting av takkonstruksjonen. For lang avstand mellom rennekrokene kan føre til svekkelser i takrennene over tid. Takrennene er beregnet for feste med senteravstand på ca. 60 cm, og ikke 120 cm som i dette tilfellet. Forkantbeslaget bør festes for å sikre sin funksjon, og for at det ikke skal oppstå skader på beslaget.

• Det må monteres stigetrinn/plattform for å sikre en forsvarlig adkomst for feiing, tilsyn og eventuelt brannmannskap.







Bildet viser takrennekrok uten luftespalte mellom forkantbord og takrenne.



Bildet viser manglende innfesting på forkantbeslag

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er konstruert med en kombinasjon av sperrekonstruksjon og takstoler med limtre, søyler og vegger som bærende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Takkonstruksjonen har noe utradisjonell utførelse med lang avstand mellom taksperrer, lang avstand mellom bærende søyler samt utførelse på skjøting av drager på takkonstruksjonen over veranda.

Konsekvens/tiltak

• Avviket må ses i sammenheng med avvik nærmere beskrevet under nedløp og beslag. Det er benyttet feil type takrennekroker. Rennekrokene som er benyttet vil begrense lufting av takkonstruksjonen. Lufting har til hensikt å forhindre kondensering og utvikling av råteskader under undertaket og forhindre utvikling av isdannelse på tekking. Manglende ventilering medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Det bør fremlegges statiske beregninger som viser hvilke snølaster konstruksjonen er dimensjonert for. Konsekvensen av manglende dimensjonering og stor avstand mellom sperrer og søyler er økt risiko for nedbøyning eller skader på takkonstruksjonen ved store snølaster. Konstruksjonen bør overvåkes og taket bør måkes ved større snømengder.

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Veggkonstruksjonen er oppført uten luftesjikt/luftgjennomstrømning bak ytterkledning slik det var vanlig på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist liten/ingen avstand mellom terrassebord og ytterkledning.
- Det er påvist gjennomgående sprekker i enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Lufting bak ytterkledning har til hensikt å bidra til å opptørking av konstruksjonen etter å ha blitt eksponert for nedbør eller kondens. Endret bruk, diffusjonstett/hinnedannende overflatebehandling eller økt isolasjonstykkelse i veggen vil endre duggpunktet i konstruksjonen og øke behovet for lufting. Ved skifte av kledning bør det etableres to-trinns tetting med luftesjikt bak kledning i henhold til dagens krav og byggeskikk, for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.
- Dette er ikke en uvanlig løsning i den hensikt å oppnå trinnfri adkomst til bygningen, men det kan gjøre det mer utfordrende å overflatebehandle yttervegg/terrassebord og føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på ytterkledning. Anbefalt avstand er minimum 5 cm. Jfr. Sintef byggdetaljer. Konstruksjonen bør overvåkes.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må enkelte kledningsbord skiftes/utbedres. Det er fare for at det med kombinasjon av nedbør og vind kan trenge fukt inn bak ytterkledning med påfølgende fare for redusert levetid på konstruksjonen.







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer i tre med to-lags glass og koblede rammer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag på vannbrett over- og under vinduer/dører.

Konsekvens/tiltak
• For å redusere faren for fuktinntrengning i konstruksjonen og forlenge levetiden på vinduer og vegger, bør det monteres vannbrett og beslag over/under vinduer og dører. Manglende beslag kan føre til at vann fra nedbør eller kondens som oppstår bak ytterkledningen ikke ledes effektivt ut av konstruksjonen, noe som kan føre til redusert levetid på vinduer og tilstøtende bygningsdeler. Vinduer og dører på gavlvegger er spesielt utsatt.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør i tre med to lags glass.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader i konstruksjonen, svikt i terrassebord, skjevheter i fundamenter, mangelfull fuktsikring av søyler (det er ikke montert søylesko) og stedvist mangelfull tilpasning av terrassebord. Senteravstand mellom bjelkelaget står ikke i forhold til dimensjonen på terrassebordene. Denne type terrassebord er dimensjonert for senteravstand på 40 cm mellom bjelkelaget. Avstanden mellom bjelkelaget måles på tilfeldig sted til 70 cm, og sammen med registrert svikt i terrassebordene gir dette redusert bæreevne og stivhet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm.

• Det er påvist noe lav høyde under takkonstruksjonen på veranda. Lysåpning/frihøyden måles til 183 cm på tilfeldig sted.

Konsekvens/tiltak
• Tatt i betraktning hele konstruksjonens oppbygging og alder, nærmer konstruksjonen seg utgått på levetid. Ved større snømengder eller stor belastning er det fare for svikt i konstruksjonen. Kostnadsestimatet er usikkert, og vil være avhengig av valg av materialer og utbedringsmetode.

• Det bør monteres rekkverk iht. dagens krav. Det er fare for personskade om noen skulle falle ned.

• Det er risiko for personskade ved sammenstøt. Ved utbedring av veranda kan det være hensiktsmessig å endre konstruksjonen slik at man oppnår bedre frihøyde under drager.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater med laminat og belegg.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

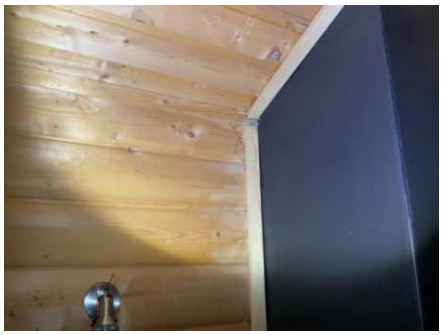
Veggene og himlingen er utført med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe fuktskjolder på vegger rundt gjennomføring for pipe.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjoldene opplyses å stamme fra en tidligere lekkasje rundt pipen. Lekkasjen ble utbedret i 2022, og det har ikke vært lekkasjer siden. Det er ikke behov for tiltak med mindre det er ønskelig å fjerne merkene.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygningen er oppført før det var vanlig med tiltak mot radon.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det bør gjennomføres målinger. Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m3.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har elementpipe og vedovn med glassfelt. Ildsted og pipe er ikke funksjonsprøvet.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under bjelkelag/stubbloftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og krypkjelleren er ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak
• Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som erfaringsmessig er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner grunnet fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det bør foretas nærmere undersøkelser med egnet kamera gjennom lufteluker, eller eventuelt at det etableres inspeksjonsmulighet i gulv eller grunnmur.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører subber mot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak
• Dørene bør justeres slik at de blir lettere å betjene og for å unngå skader i karm og dørblad.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere i overgang yttervegg/taktro.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonen bør sikres mot skadegjørere som mus mv. Mus kan gjøre skader på konstruksjoner og man bør iverksette tiltak. Åpninger større enn ca. 5–6 mm bør tettes eller sikres med netlonrør, musebånd, musebørster eller tilsvarende egnet løsning.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har overflater med trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fuktbestandige materialer og vanntett sjikt i alle våtsoner iht. krav i forskrift. Dusjvegger eller dusjkabinett anses ikke som erstatning eller godkjent avgrensing for bruk av fuktbestandige materialer som fliser, våtromsplater ol. da konstruksjonen også skal ivareta eventuelle lekkasjer fra rør, koblinger mv. Trepanel/tømmer er normalt ikke egnet, og er ikke godkjent brukt i våtsoner. På vegger strekker våtsoner seg horisontalt 1m ut fra dusjsone i minimum 240cm høyde og 50cm over og til siden for håndvask, sisterne mm. TG settes med bakgrunn i standarden (NS3600) krav om egnede materialer i alle våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• På befaringsdagen ble det ikke påvist skader på overflater og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Bruken vil være avgjørende, og det er fare for fuktskader på overflater som ikke er beregnet brukt i våtsoner om disse utsettes for fritt vann. For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnede overflater som eksempelvis våtromsplater eller fliser.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Gulvet blir normalt ikke eksponert for fritt vann ved bruk av dusjkabinett og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket men med noe redusert effektivitet. For å lukke avviket må det etableres fall iht. forskriftskrav.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg som tettesjikt på gulv. Det er ikke etablert vanntett sjikt på vegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert membran/tettesjikt i våtsoner på vegger.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert indikasjoner på skader og konstruksjonen synes å fungere med normal bruk. Manglende/ikke tilfredsstillende vanntett sjikt i våtrommet gir imidlertid økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Trepanel har normalt god evne til å oppta og avgi fukt uten at det oppstår skader, men iht. byggteknisk forskrift er det likefullt et krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner. Det er viktig å merke seg at i tillegg til bruksvann, skal konstruksjonen også ivareta eventuelle lekkasjer fra rør- eller vanninstallasjoner i rommet. Dusjvegger/dusjkabinett begrenser eller erstatter ikke behovet/kravet til membran, og begrenser kun risikoen for skader ift. bruksvann. Med våtsoner menes hele gulvet med overgang gulv/vegg. Våtsoner på vegger strekker seg 50 cm over og til siden for håndvask/sisterne og 100 cm ut for dusjsone. For å lukke avviket må rommet renoveres iht. dagens krav. Kostnadsestimatet er usikkert og vil være avhengig av valg av løsninger og overflater.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med håndvask.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har naturlig ventilasjon med åpningsbart vindu og klaffventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon med ventil og åpningsbart vindu. Det er ikke etablert tilluftsventilering med spalte/ventil ved dør el.

NS3600 krever mekanisk avtrekk med tilluft i dør el. for å gi TG0/1.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med tilluft under dør eller tilsvarende løsning. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men mangelfull luftutskifting kan føre til høye fuktnivåer med påfølgende skader på innredning og overflater. Anbefaling fra Sintef byggforsk er minimum 10mm mellom dør og terskel. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen. Målinger viste under 8 vektprosent fuktighet i bunnsvill.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Frittstående hvitevarer regnes som innbo og inngår normalt ikke ved omsetning av eiendom.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er i plast og kobber.

Vurdering av avvik:

• Rør og koblinger er i hovedsak fra byggeåret og nærmer seg utgått på levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å være oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre vannrør uten forvarsel og at dette kan få følgeskader på konstruksjonen. Ved utbedring av våtrom vil det være naturlig å skifte innvendige vannrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret og nærmere seg utgått på levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke opplyst om problemer ift. mangelfull lufting og anlegget synes å fungere med dagens tilstand og bruk. For å lukke avviket må det etableres lufting over tak eller ut på vegg med tilstrekkelig dimensjon, eller eventuelt annen dokumentert godkjent løsning.

Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. og lufte ut eventuelle gasser fra avløpssystemet. Ved mangelfull lufting er det fare for at det oppstår vakuum og at andre vannlåser trekkes tørre med påfølgende vond lukt i rom med sluk/vannlåser.

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. alder på rør, men det er viktig å være oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre avløpsrør uten forvarsel. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte røropplegget for å redusere risikoen for fremtidige skader i konstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg på soverom og åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull luftutskifting i ett eller flere rom i bygningen. Det er ikke lagt til rette for overstrømning av luft mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilering kan føre til kondensering og skader på vinduer/overflater, dårlig inneklima mv. For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig tilluft til bygningen med klaffventil i alle rom og luftespalte ved dører eller annen tilsvarende løsning i den hensikt å oppnå tilfredsstillende luftgjennomstrømning mellom rommene. Det må være balanse mellom tilluft og avtrekk i bygningen for at ildsted og avtrekksvifter skal fungere etter hensikten og for at det skal være tilfredsstillende inneklima i bygningen iht. krav i forskrift.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bygningen har varmtvannsbereder montert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Det er montert slange til avløp fra overtrykksventil. Det er imidlertid ingen annen fuktsikring som lekkasjevarsler eller avrenningsmulighet om det skulle oppstå lekkasjer fra bereder. NS3600 krever lekkasjevarsler med automatisk vannstoppeventil eller at varmtvannstank er montert i rom med sluk for å gi TG0/1.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring, for eksempel lekkasjevarsler med automatisk vannstoppeventil eller plassering av bereder i rom med sluk, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen. Manglende tiltak øker faren for skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tatt i betraktning alder og forventet gjenstående levetid på varmtvannstank må det forventes utskifting i nær fremtid for å unngå risiko for plutselig funksjonssvikt og eventuelle vannskader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Bygningen har utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret og det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeid utført etter 1999.

Konsekvens/tiltak

• Samsvarserklæring er dokumentasjon som skal vise at den elektriske installasjonen er utført av autorisert elektroinstallatør eller fagkyndig med tillatelse til å utføre arbeid på eget anlegg samt relevant informasjon iht. gjeldende standard. En faktura kan være dokumentasjon på hvem som har utført arbeidet, men erstatter likefullt ikke de krav/opplysninger som oppstilles til en gyldig samsvarserklæring. Det bør innhentes/fremlegges samsvarserklæring, eller eventuelt må anlegget kontrolleres av autorisert elektroforetak. Eventuelle feil på anlegget øker risikoen for brann, strømgjennomgang, liv og helse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det følger av forskrift og brannforebygging § 7.Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A.Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B. Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
C.Skum- eller vannapparat på minst 9 liter
D. Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
E.Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn synes å bestå av løsmasser. Undersøkelsen har sin begrensning i en visuell betraktning av synlige forhold på befaringsdagen. Type og utførelse på masser under fundamenter er ikke synlig eller mulig å verifisere med sikkerhet uten bildedokumentasjon fra byggeåret.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er en skjult konstruksjon, og utførelse og tilstand kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Tilstandsgraden er hovedsakelig fastsatt på bakgrunn av alder og forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert type, alder eller utførelse av eventuell drenering og utvendig fuktsikring. Forholdet kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er i tilfelle eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur av betong med isolerte ringmurselementer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe usiging av masser under ringmur på hjørnet mot nord.

• Det er påvist at markisolasjonen under grunnmurselementene ikke har tilfredsstillende overdekning/beskyttelse rundt deler av bygningen. Plastisolasjon (styrenplast) er delvis synlig. Det er påvist noe skader på enkelte grunnmurselementer og synlig plastisolasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres tiltak med tilbakefylling av masser. Manglende tiltak kan føre til setninger og sprekkdannelser i grunnmur.

• Fritt eksponert plastisolasjon er ikke tillatt mht. brannsikkerhet. Markisolasjonen bør dekkes til i henhold til anbefalinger fra Sintef, med minimum 30 cm overdekning. Manglende overdekning medfører økt risiko for skader på isolasjonen samt redusert effekt av isolasjonen. Skader i grunnmurselementer bør utbedres.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med naturlig fall vekk fra bygningskroppen mot nord og nordvest. Mot øst ligger veien og mot syd er det oppstillingsplass for bil.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmur og byggegrop fra sydøst.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall og sikre god bortledning av overflatevann vekk fra bygningskroppen og fundamenter. Manglende tiltak gir økt risiko for frostspregning og/eller utvasking av masser under fundamenter med påfølgende fare for setninger i konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast. Bygningsdelen er en skjult konstruksjon og vurderingen er utelukkende basert på alder og forventet gjenstående levetid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger og rørene har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. alder da anlegget opplyses å fungere med dagens tilstand og bruk. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at skader og funksjonssvikt kan oppstå på eldre anlegg uten forvarsel.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og eventuelt brannmannskap. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr. Krav til takstige og/eller feieplattform reguleres av arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter mht. HMS for feier og eventuelt brannmannskap. Deler er basert på skjønn og lokale forskrifter, men det er til enhver tid gjeldende bestemmelser i den enkelte kommune som vil være avgjørende. Normalt er det krav til takstige på alle type tekkinger med helning over 6 grader.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm.

Tilstandsrapport

• Det er påvist noe lav høyde under takkonstruksjonen på veranda. Lysåpning/frihøyden måles til 183 cm på tilfeldig sted.

• Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygningen er oppført før det var vanlig med tiltak mot radon.

• Det er påvist at markisolasjonen under grunnmurselementene ikke har tilfredsstillende overdekning/beskyttelse rundt deler av bygningen. Plastisolasjon (styrenplast) er delvis synlig. Det er påvist noe skader på enkelte grunnmurselementer og synlig plastisolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres stigetrinn/plattform for å sikre en forsvarlig adkomst for feiing, tilsyn og eventuelt brannmannskap.

• Det bør monteres rekkverk iht. dagens krav. Det er fare for personskade om noen skulle falle ned.

• Det er risiko for personskade ved sammenstøt. Ved utbedring av veranda kan det være hensiktsmessig å endre konstruksjonen slik at man oppnår bedre frihøyde under drager.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det bør gjennomføres målinger. Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m3.

• Fritt eksponert plastisolasjon er ikke tillatt mht. brannsikkerhet. Markisolasjonen bør dekkes til i henhold til anbefalinger fra Sintef, med minimum 30 cm overdekning. Manglende overdekning medfører økt risiko for skader på isolasjonen samt redusert effekt av isolasjonen. Skader i grunnmurselementer bør utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

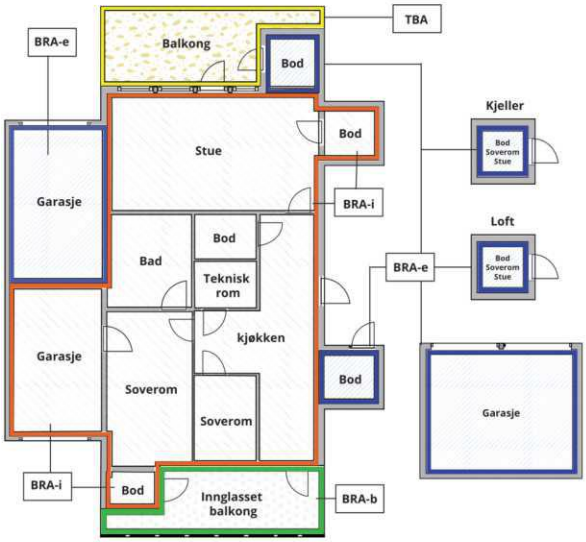
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	63			63	47
SUM	**63**				**47**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealene er oppmålt innvendig med lasermåler Leica Disto X4 og iht. til takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealene er målt med to desimaler, men avrundet iht. instruks. Ved beregning av eventuelt arealavvik legges det til grunn at målene beregnes med to desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - Veranda og takkonstruksjonen er større enn angitt på tegning.
- Bygningen har ikke bod som angitt på tegning.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er viktig å merke seg at jeg ikke har foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se vedlagte beskrivelse fra eier.

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	11	1	42	0		MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Grevlingkroken 10			

Hjemmelshaver
Ellco Etikett Trykk AS, Uvdal Feste AS

Kommentar
Det er ikke fremlagt opplysninger om festeforholdet. Iht. mandat er rapporten utarbeidet uten beregning av verdi og det vises til megler og/eller eier hva gjelder opplysninger om festeforholdet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende ved Uvdal skisenter i Nore og Uvdal kommune. Uvdal skisenter ligger ved foten av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå. Umiddelbar nærhet til alpinbakken, varmestue, kafe, pub, lavo med afterski, sportsbutikk og skiutleie. Det tilbys gratis skibuss mellom skisenteret og alpinparken og samlet har man tilgang på totalt 5 heiser, 25 nedfarter med en høydeforskjell på ca. 600 meter fra topp til bunn.

Avstander:
7 km til nærmeste matbutikk
28 km til kommunesenteret Rødberg med de fleste servicetilbud som butikker, bibliotek og kino.
43 km til Geilo.
204 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat helårsveg med biloppstillingsplass for flere biler på/ved tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Plan ID: 3338 2018003 - Uvdal Alpinsenter - Kulten
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 10.5.2021

Om tomten

Naturtomt beliggende i skrånende terreng mot nordvest med flott utsikt mot omkringliggende områder.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt besiktigelsesrapport fra Rentokil datert 28.08.2026 som gjelder inspeksjon vedrørende mulig forekomst av veggdyr. Ved inspeksjon og etterkontroll ble det ikke påvist synlige spor eller aktivitet av veggdyr. Rapporten anbefaler likevel videre oppfølging ved eventuelle nye observasjoner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier/rekvirent	10.09.2026	Ga opplysninger i forbindelse med befaring og oversendte rapport fra Rentokil som gjelder undersøkelser av aktivitet av veggdyr.	Gjennomgått	1	Nei

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	
2	17.09.2026	
3	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Beskrivelse av modernisering, utbedring og vedlikehold.

Tips: Bruk tabulator for å bytte tekstboks. Trykk shift+tabulator for å gå tilbake.

Årstall	Kort beskrivelse av utførte arbeider.	Utført av
2021	Nytt toalett og dusjkabinett på badet. Nytt kjøleskap og ny oppvaskmaskin på kjøkkenet.	Jønndalen Fjellservice
2022	Utbedret pipekonstruksjon og installert ny rentbrennende peis. Beiset hytta utvendig.	Jønndalen Fjellservice
2024	Nytt gulv, nye senger og madrasser på alle tre soverom.	Jønndalen Fjellservice
2026	Byttet tak og takrenner. Ny vindsperre, forsterket med nye lekter og plater.	Jønndalen Fjellservice.

NUMEDAL TAKST

Egenerklæring el-anlegg

Tips: Bruk tabulator for å bytte tekstboks. Trykk shift+tabulator for å gå tilbake.

1. Er det gjennomført kontroll fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år?

   Nei ☐ Ja ☒

   Hvis ja, beskriv avvik og om disse eventuelt er lukket.

   Nei ☐ Ja ☒

   Avvik på jordfeil, som ble utbedret av Urdal El-Service.

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

   Nei ☐ Ja ☒

   Hvis nei, hva er eventuelt gjort med egeninnsats/ufaglært?

---

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

   Nei ☐ Ja ☒

   Hvis ja, finnes det i så fall samsvarserklæring fra elektriker?

   Nei ☒ Ja ☐ (Kopi må oversendes eller være tilgjengelig på befaring)

To nye kurser i 2018

4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold eller utvidelse på det elektriske anlegget?

Elkontroll av DLE i 2023.

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

   Nei ☒ Ja ☐

---

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

   Nei ☒ Ja ☐

(skjemaet trenger ikke signeres om det returneres ferdig utfylt fra din e-post adresse)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260126
Addresse	Grevlingkroken 10		
Postnr.	3632	Sted	UVDAL
Selgers navn	ELLCO ETIKETT TRYKK AS		
Selgers navn	Christian Egedius		
Selgers navn	Bjørn Haakon Aurmo		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

2215392

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

29 år

Når kjøpte du eiendommen?

1997

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Initialer selger:
C E
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet ut gammel stråleovn til panelovn.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av dusjkabinett og toalett.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Elektrikerarbeidet ble utført av faglært elektriker på fritiden. Dusj og toalett ble byttet ut av Jønndalen Fjellservice.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet ut gammel stråleovn til panelovn.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektrikerarbeidet ble utført av faglært elektriker på fritiden.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taket er forsterket. Lagt ny vindsperreduk, etterisolert med 5 cm Rockwool. Lagt på nye lekter og 22 mm OSB plater oppå der. Ny shingel. Ferdig sommeren 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har bilder og kvittering på arbeidet.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terrassen siger og bør påregnes oppgradert innen kort tid. Ble forsøkt korrigert for noen år siden, men bare som midlertidig løsning.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Forsøkt å rette opp terrassen ved forbedring av fundamentering, men bare som midlertidig løsning. Det neste prosjektet skulle vært å fikse ny terrasse, men dette blir nå opp til ny eier å vurdere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jønndalen Fjellservice.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

To nye kurser i 2018.Utbedring av jordfeil påpekt i elkontroll i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Uvdal El-Service AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Norsk Elkontroll AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

I 2024 ble det påvist veggedyr i hytta. Tiltak for behandling ble iverksatt med Pelias. I tillegg byttet vi ut alt av inventar på alle soverom og inventar med stoff på stuen, samt alle tepper. Veggedyr er bekreftet utryddet etter tiltakene.

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	22.09.2026
Signert av	*Christian Egedius*
Signert av	*Bjørn Haakon Aurmo*

Initialer selger:
C E
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA KOMMUNEN

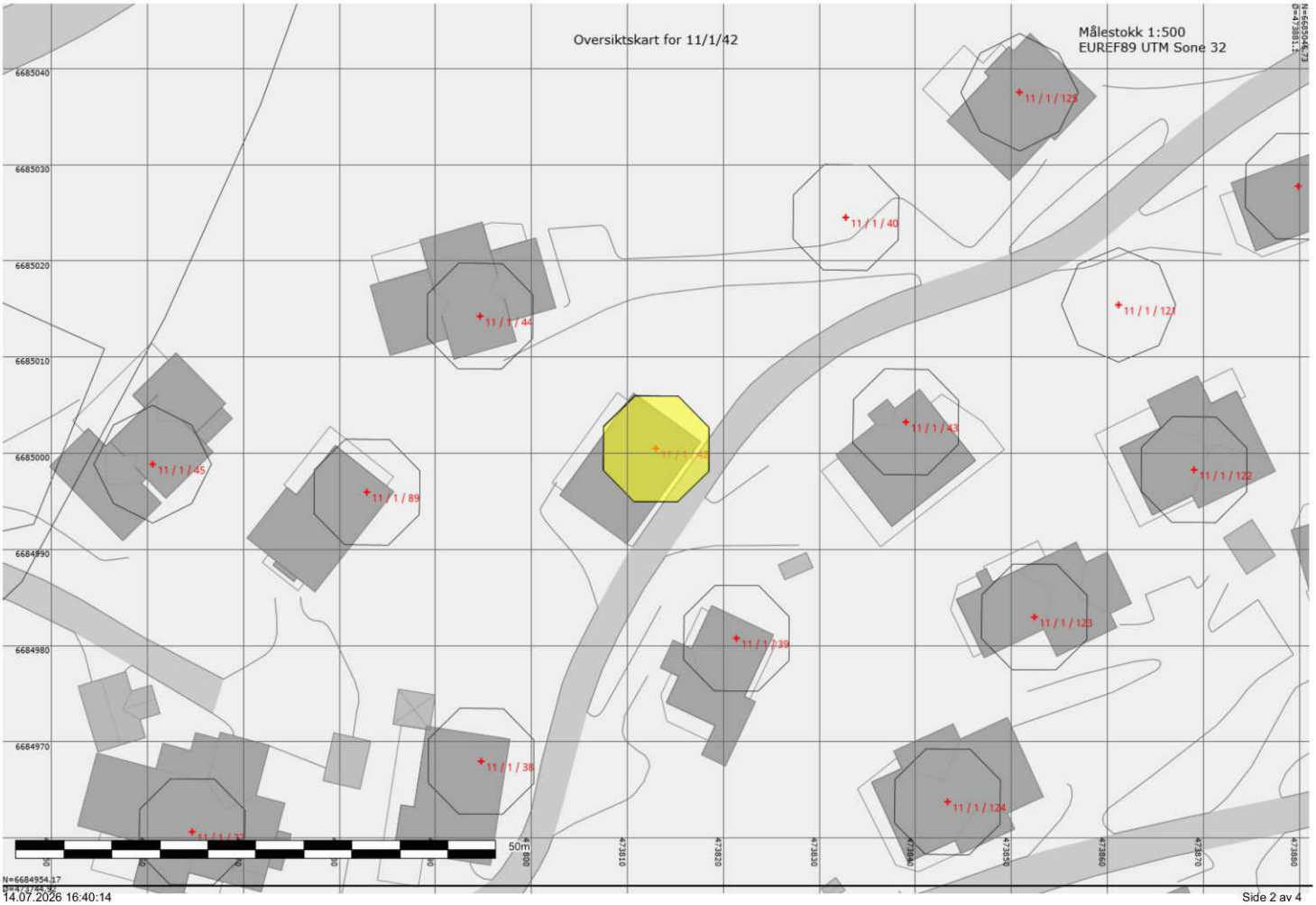
Nore og Uvdal kommune

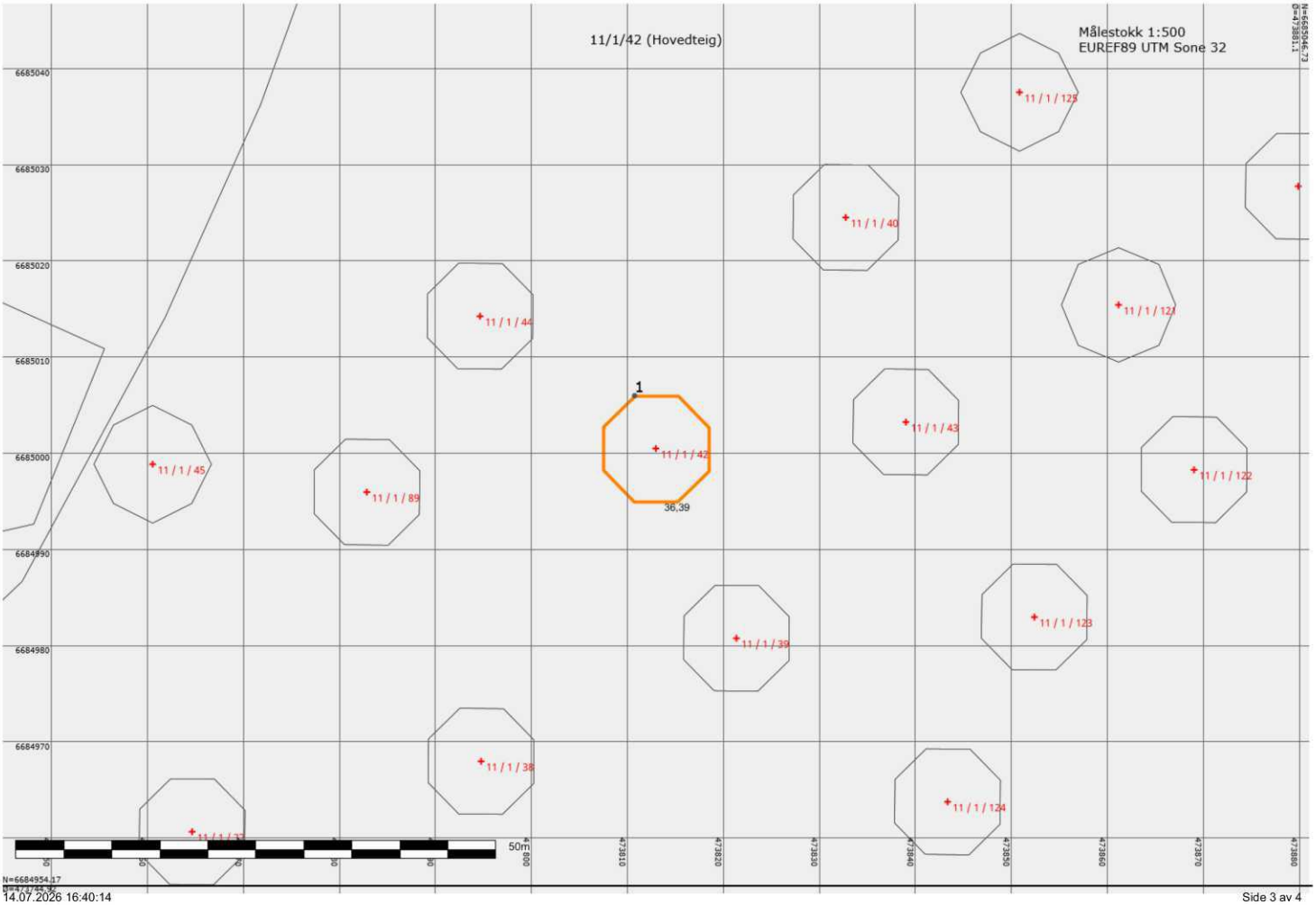
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3338 - Nore og Uvdal kommune	**11**	**1**	**42**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 11/1/42
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
11 / 1 / 125
11 / 1 / 40
11 / 1 / 44
11 / 1 / 121
11 / 1 / 45
11 / 1 / 89
11 / 1 / 43
11 / 1 / 122
11 / 1 / 123
11 / 1 / 39
11 / 1 / 38
11 / 1 / 124
6685040
6685030
6685020
6685010
6685000
6684990
6684980
6684970
50m


11/1/42 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
11 / 1 / 125
11 / 1 / 40
11 / 1 / 121
11 / 1 / 44
1
11 / 1 / 43
11 / 1 / 42
11 / 1 / 45
11 / 1 / 89
11 / 1 / 122
36,39
11 / 1 / 39
11 / 1 / 123
11 / 1 / 38
11 / 1 / 124
6685040
6685030
6685020
6685010
6685000
6684990
6684980
6684970
50
E 600
473810
473820
473830
473840
473850
473860
473870
473880
N=6684554,17

Areal og koordinater

Areal: Arealmerknad: Punktfeste

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6685000,45 Øst: 473813,01

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6685005,96	473810,78	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	9999	
			36,39	Punktfeste		9999	

Nore og Uvdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3338 - Nore og Uvdal kommune	**11**	**1**	**42**	**0**	Festegrunn	TOMT NR 12	Ja	0	0	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
15.08.1984	Nei	Nei	Nei			Nord: 6685000.45 Øst: 473813.01 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			11/1/196	0
					11/1/195	0
					11/1/194	0
					11/1/193	0
					11/1/192	0
					11/1/189	0
					11/1/188	0
					11/1/187	0
					11/1/186	0
					11/1/172	0
					11/1/171	0
					11/1/170	0
					11/1/169	0
					11/1/168	0
					11/1/167	0
					11/1/166	0
					11/1/165	0
					11/1/164	0
					11/1/160	0

11/1/159	0
11/1/158	0
11/1/157	0
11/1/156	0
11/1/155	0
11/1/154	0
11/1/153	0
11/1/152	0
11/1/151	0
11/1/150	0
11/1/149	0
11/1/148	0
11/1/147	0
11/1/146	0
11/1/145	0
11/1/144	0
11/1/143	0
11/1/142	0
11/1/141	0
11/1/140	0
11/1/139	0
11/1/138	0
11/1/137	0
11/1/136	0
11/1/135	0
11/1/134	0
11/1/133	0
11/1/132	0
11/1/131	0
11/1/130	0
11/1/129	0
11/1/128	0

11/1/127	0
11/1/126	0
11/1/125	0
11/1/124	0
11/1/123	0
11/1/122	0
11/1/121	0
11/1/120	0
11/1/119	0
11/1/118	0
11/1/117	0
11/1/116	0
11/1/115	0
11/1/114	0
11/1/113	0
11/1/112	0
11/1/111	0
11/1/110	0
11/1/109	0
11/1/108	0
11/1/107	0
11/1/106	0
11/1/105	0
11/1/104	0
11/1/103	0
11/1/102	0
11/1/101	0
11/1/100	0
11/1/99	0
11/1/98	0
11/1/97	0
11/1/96	0

11/1/95	0
11/1/94	0
11/1/93	0
11/1/92	0
11/1/91	0
11/1/90	0
11/1/89	0
11/1/88	0
11/1/87	0
11/1/86	0
11/1/85	0
11/1/84	0
11/1/83	0
11/1/82	0
11/1/81	0
11/1/80	0
11/1/79	0
11/1/78	0
11/1/77	0
11/1/76	0
11/1/75	0
11/1/74	0
11/1/73	0
11/1/72	0
11/1/71	0
11/1/70	0
11/1/69	0
11/1/68	0
11/1/67	0
11/1/66	0
11/1/65	0
11/1/64	0

			11/1/63	0
			11/1/62	0
			11/1/61	0
			11/1/60	0
			11/1/59	0
			11/1/58	0
			11/1/57	0
			11/1/56	0
			11/1/55	0
			11/1/54	0
			11/1/53	0
			11/1/52	0
			11/1/51	0
			11/1/50	0
			11/1/49	0
			11/1/48	0
			11/1/47	0
			11/1/46	0
			11/1/45	0
			11/1/44	0
			11/1/43	0
			11/1/42	0
			11/1/41	0
			11/1/40	0
			11/1/39	0
			11/1/38	0
			11/1/37	0
			11/1/35	0
			11/1/5	0
			11/1	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	11/1/105	0
			11/1/149	0

11/1/172	0
11/1/157	0
11/1/134	0
11/1/139	0
11/1/194	0
11/1/146	0
11/1/148	0
11/1/170	0
11/1/123	0
11/1/143	0
11/1/78	0
11/1/137	0
11/1/150	0
11/1/140	0
11/1/187	0
11/1/41	0
11/1/121	0
11/1/113	0
11/1/98	0
11/1/71	0
11/1/102	0
11/1/164	0
11/1/50	0
11/1/142	0
11/1/193	0
11/1/93	0
11/1/159	0
11/1/89	0
11/1/40	0
11/1/59	0
11/1/35	0
11/1/188	0

11/1/43	0
11/1/104	0
11/1/60	0
11/1/106	0
11/1/45	0
11/1/114	0
11/1/87	0
11/1/168	0
11/1/118	0
11/1/79	0
11/1/83	0
11/1/70	0
11/1/126	0
11/1/196	0
11/1/66	0
11/1/130	0
11/1/147	0
11/1/120	0
11/1/138	0
11/1/136	0
11/1/94	0
11/1/95	0
11/1/42	0
11/1/48	0
11/1/109	0
11/1/167	0
11/1/44	0
11/1/52	0
11/1/37	0
11/1/61	0
11/1/135	0
11/1/73	0

11/1/165	0
11/1/153	0
11/1/47	0
11/1/67	0
11/1/132	0
11/1/99	0
11/1/56	0
11/1/51	0
11/1/145	0
11/1/111	0
11/1/81	0
11/1/85	0
11/1/88	0
11/1/110	0
11/1/65	0
11/1/101	0
11/1/122	0
11/1/125	0
11/1/49	0
11/1/152	0
11/1/112	0
11/1/108	0
11/1/103	0
11/1/68	0
11/1	0
11/1/39	0
11/1/76	0
11/1/192	0
11/1/124	0
11/1/158	0
11/1/115	0
11/1/129	0

11/1/186	0
11/1/156	0
11/1/127	0
11/1/72	0
11/1/46	0
11/1/82	0
11/1/74	0
11/1/116	0
11/1/63	0
11/1/58	0
11/1/77	0
11/1/189	0
11/1/160	0
11/1/154	0
11/1/75	0
11/1/86	0
11/1/90	0
11/1/100	0
11/1/53	0
11/1/151	0
11/1/119	0
11/1/117	0
11/1/169	0
11/1/195	0
11/1/171	0
11/1/54	0
11/1/91	0
11/1/96	0
11/1/92	0
11/1/84	0
11/1/64	0
11/1/97	0

		11/1/107	0
		11/1/62	0
		11/1/166	0
		11/1/141	0
		11/1/131	0
		11/1/155	0
		11/1/38	0
		11/1/57	0
		11/1/55	0
		11/1/5	0
		11/1/80	0
		11/1/133	0
		11/1/144	0
		11/1/69	0
		11/1/128	0
Etablering av feste	15.08.1984	11/1/35	0
		11/1/42	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8101094	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	70	70

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Grevlingkroken	10			Nord: 6684999.5 Øst: 473815.15 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 1-UVDAL Kirkesokn 2-Uvdal Grunnkrets 207-Flåta Stemmekrets 1-Uvdal Postnummerområde 3632-UVDAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 22/84 R-Reguleringsplan: 070384	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
	Nord: 6685000,45007832 Øst: 473813,01000063 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Nore og Uvdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3338 - Nore og Uvdal kommune	**11**	**1**	**42**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	8101094	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	70	70

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6684998 Øst: 473810 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	13.04.1987	13.04.1987	
IG-Igangsettingstillatelse	01.05.1987	01.05.1987	
TB-Tatt i bruk	01.09.1987	01.09.1987	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	Grevlingkroken 10	11	1	42	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	70	70

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Nore og Uvdal kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3338 - Nore og Uvdal kommune	**11**	**1**	**42**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødelsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Framfester		936584462	Ellco Etikett Trykk AS	Morteveien 4 1481 HAGAN	1/1
				Hjemmelshaver	Bosatt	270771	HAUGEN ARNE GUNNAR	DAGALIVEGEN 1444 3632 UVDAL	1/1
				Fester		893301402	UVDAL FESTE AS	Vestsidevegen 2650 3632 UVDAL	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ambita

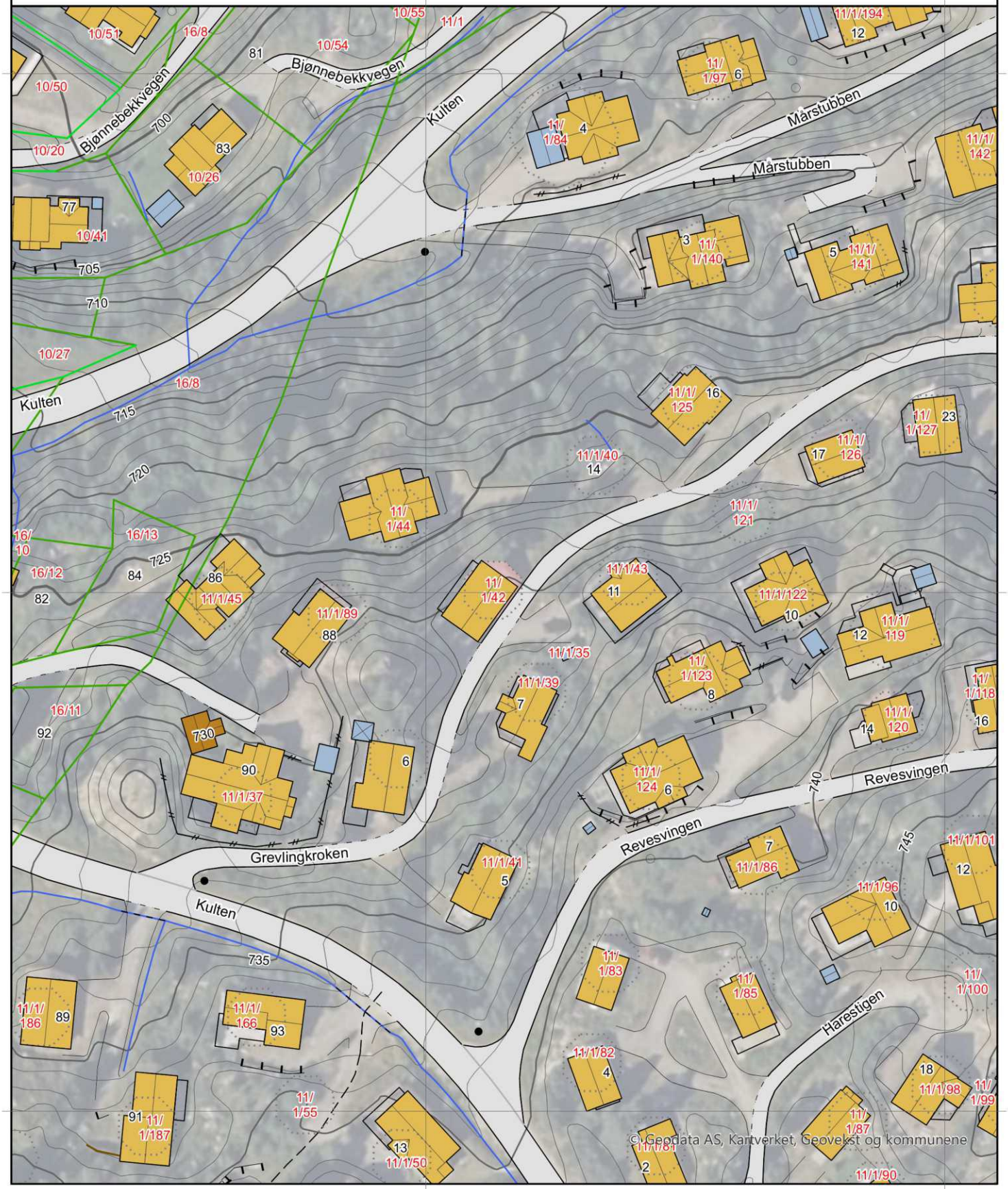
Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/11/1/42/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.7.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

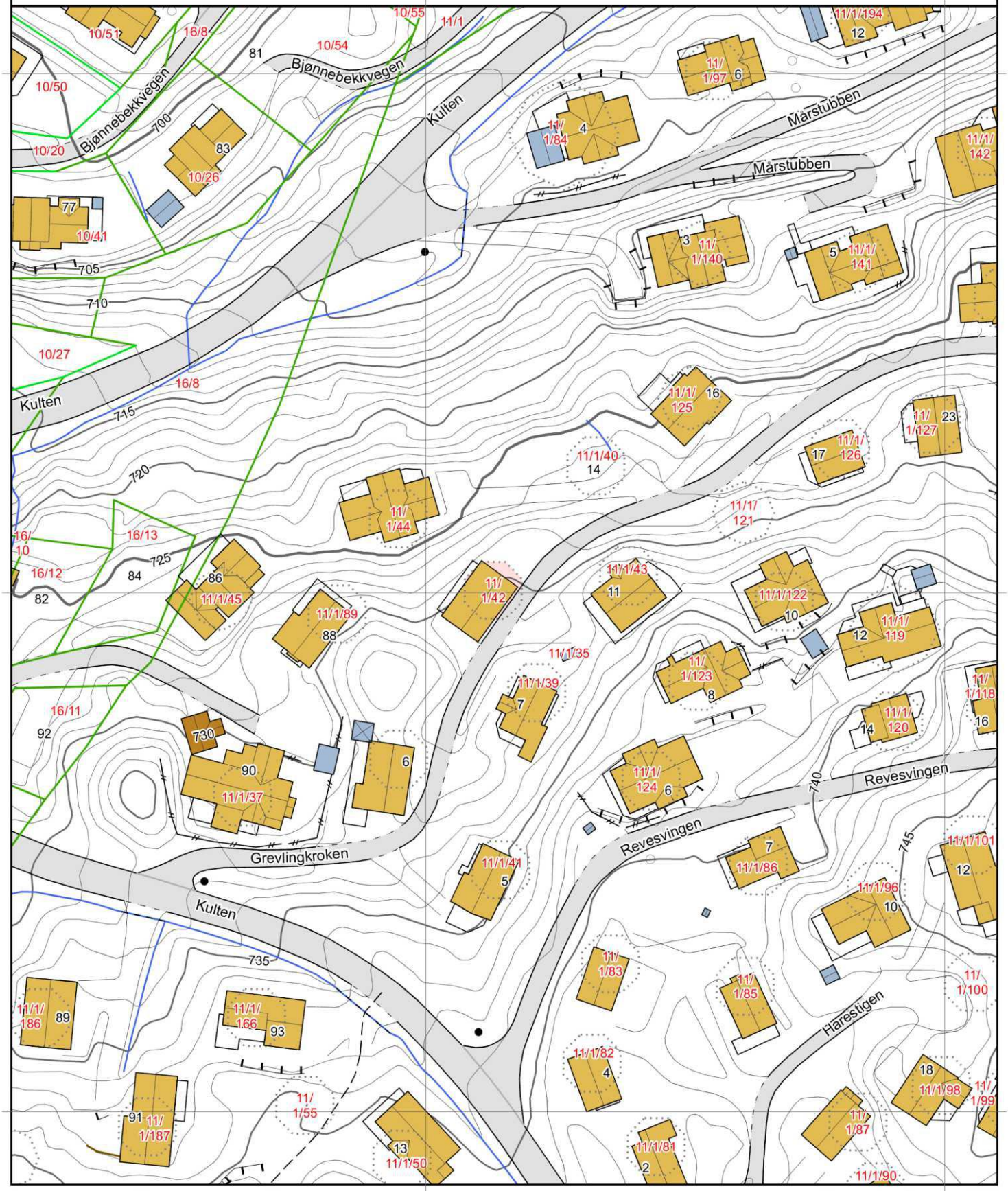
Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/11/1/42/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.7.2026



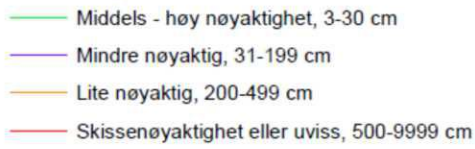
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

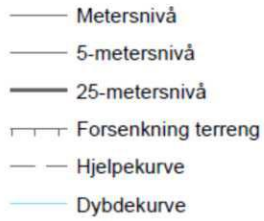


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Nore og Uvdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3338 - Nore og Uvdal kommune	**11**	**1**	**42**	**0**	Grevlingkroken 10, 3632 UVDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg (13.2.2017)	99.91m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommunedelplan - Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg (13.2.2017)	99.91m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3338 2018003	Uvdal Alpinsenter (5.9.2022)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	2.1m^2
	3338 2018003	Uvdal Alpinsenter (5.9.2022)	Fritidsbebyggelse-frittliggende	86.62m^2
	3338 2018003	Uvdal Alpinsenter (5.9.2022)	Veg	11.18m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

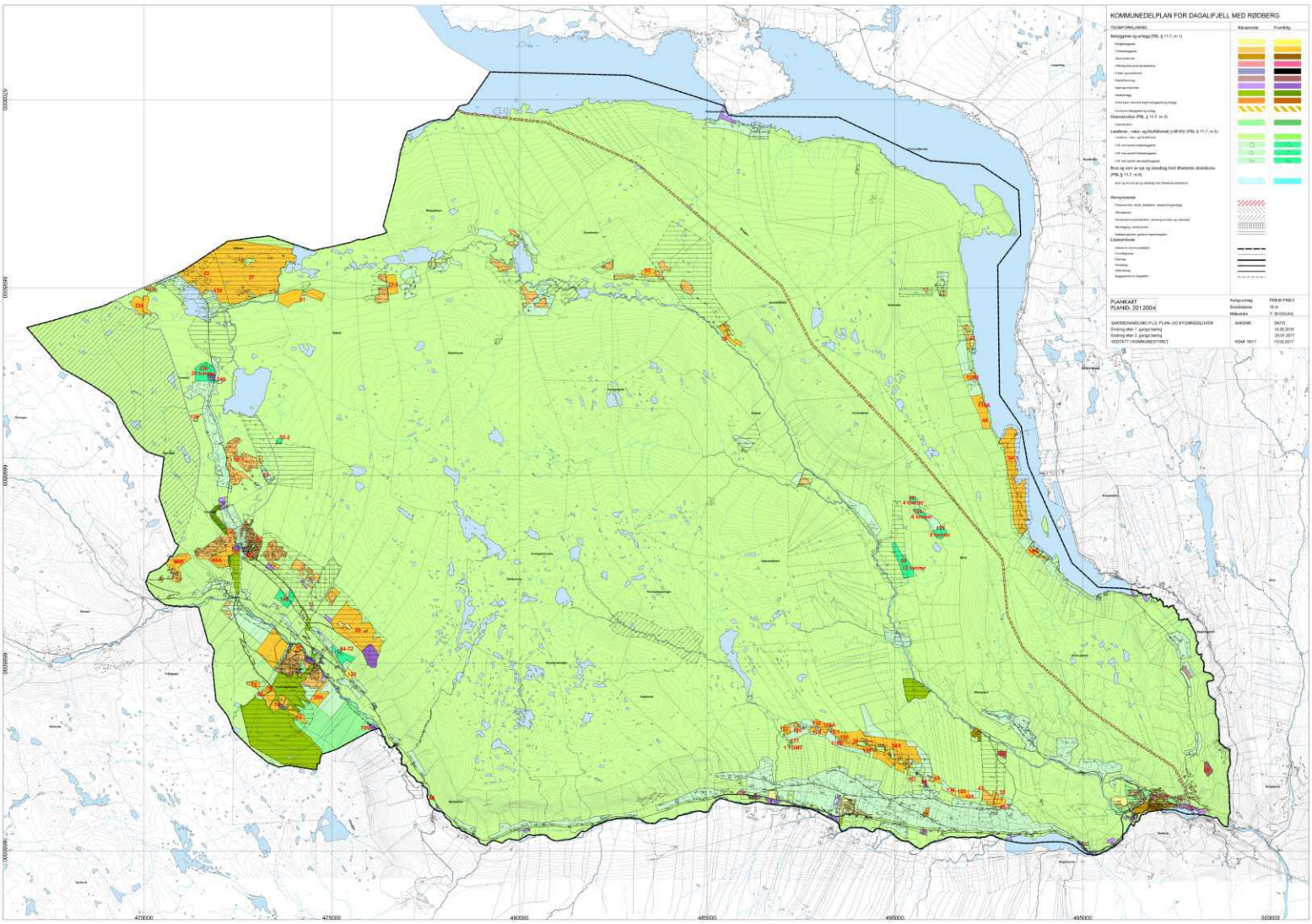
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

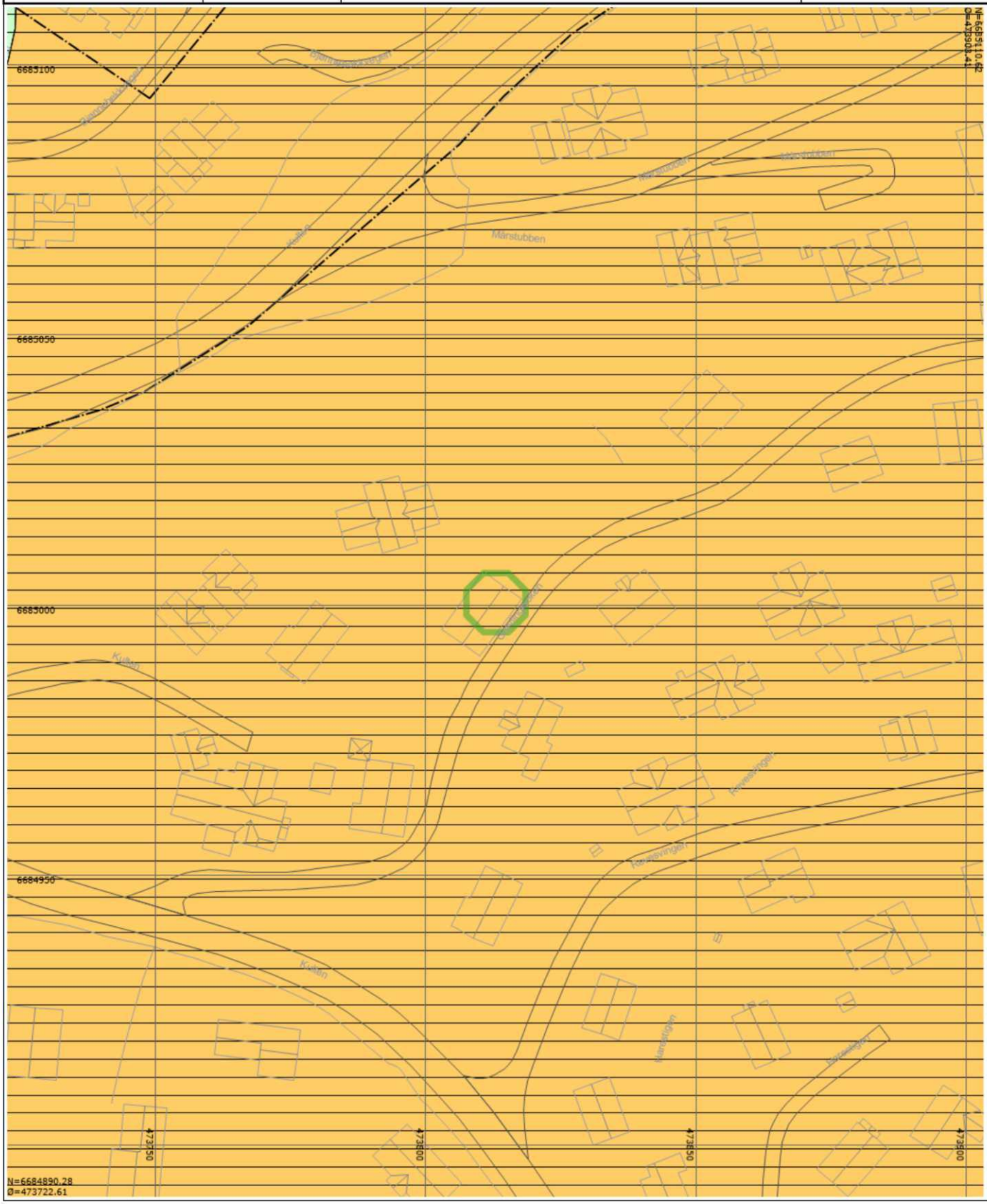

KOMMUNEDELPLAN FOR DAGALIFJELL MED RØDBERG
TEGNFORKLARING
Nåværende
Framtidig
PLANKART
PLANID: 2012004
SAKSBEHANDLING PLO, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Endring etter 1. gangs høring
Endring etter 2. gangs høring
VEDTATT KOMMUNESTYRET
SAKSNR
DATO
12.02.2016
20.01.2017
KSAK 16/17
13.03.2017
7700000
7695000
7690000
7685000
7680000
470000
475000
480000
485000
490000
495000
500000

Nore og Uvdal kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 11	Bnr: 1	Fnr: 42	Snr: 0
Adresse:	Grevlingkroken 10 3632 UVDAL			
Annen info:	Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

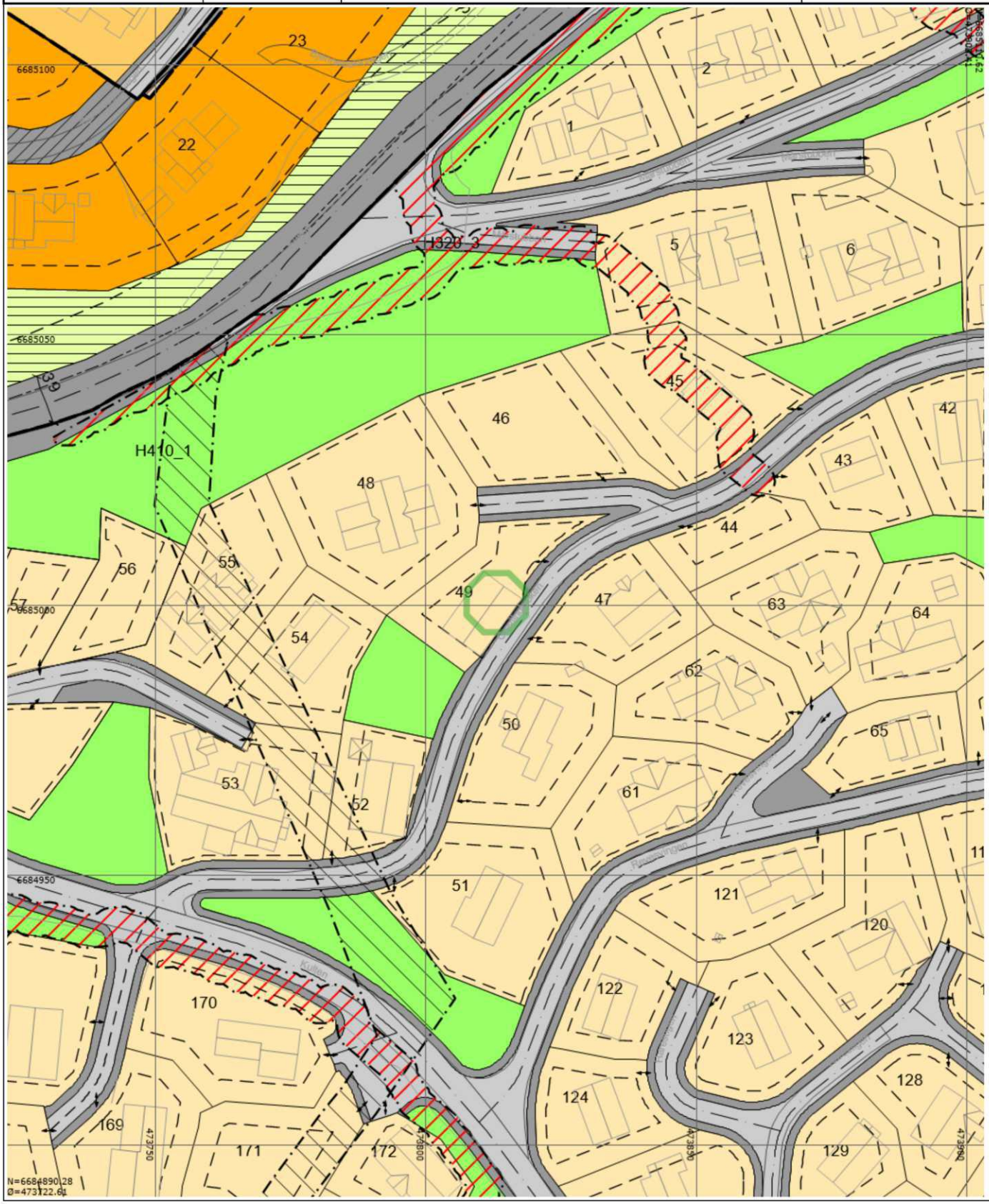
- KpOmråde
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Veg
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Privatveg gatenavn_
- Bygningslinje
- Taksprang
- Kanal og grøft
- Grense for arealformål
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Elv og bekk
- Grense for detaljeringsoner
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Nåværende

Nore og Uvdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 11	Bnr: 1	Fnr: 42	Snr: 0
Adresse:	Grevlingkroken 10 3632 UVDAL			
Annen info:	Uvdal Alpinsenter			

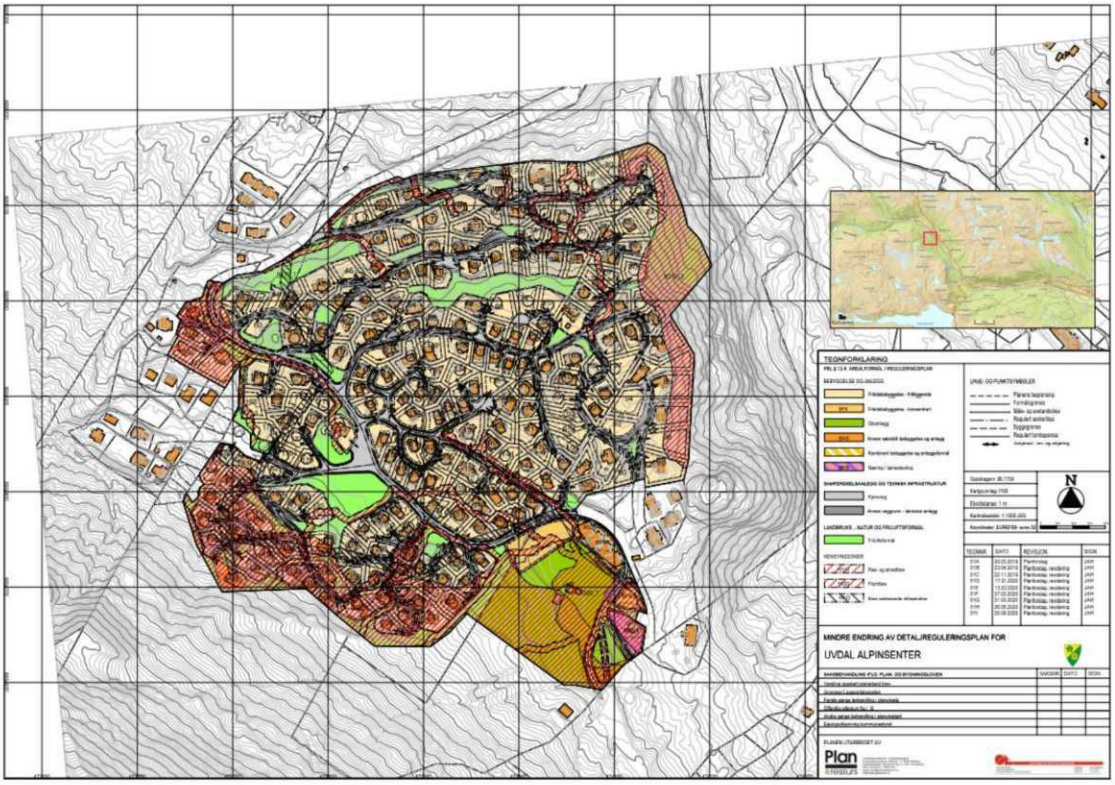
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Veg
- RpInfrastrukturGrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Kjøreveg
- Annet fellesareal
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Kjøreveg
- Bygningslinje
- Taksprang
- Kanal og grøft
- RpFareGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Friluftsområde
- Flomfare
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Elv og bekk
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Frisiktlinje
- Fritidsbebyggelse
- Felles avkjørsel
- Krav vedrørende infrastruktur
- Veg
- Friluftsformål

Privatveg gatenavn_



REGULERINGSPLAN ID2018003
UVDAL ALPINSENTER,
NORE OG UVDAL KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

Landskapsarkitekt Joar-André Halling

Nore og Uvdal kommune

Vedtatt dato:

Endring av reguleringsplan
UVDAL ALPINSENTER

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2018003

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er en revisjon av planbestemmelser for eksisterende reguleringsplan «Uvdal alpinsenter», plan id 1994605, for bedre å kunne tilpasse seg fremtidig utnyttelse av planområdet. Plankart er også oppdatert med regulerte tomte- og byggegrenser for å tydeliggjøre hvor tiltak kan plasseres.

Området reguleres til følgende formål ihht. Plan- og bygningslovens § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
    - Sosi 1121 Fritidsbebyggelse – frittliggende
    - Sosi 1122 Fritidsbebyggelse – konsentrert (BFK1-BFK3)
    - Sosi 1410 Skianlegg
    - Sosi 1590 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – tekniske infrastruktur (BAS1-BAS5)
    - Sosi 1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
    - Sosi 1824 Næring/tjenesteyting (BKB1)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2).
    - Sosi 2011 Kjøreveg
    - Sosi 2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Landbruks-, natur- og friluftsformål (§ 12-5 nr. 5).
    - Sosi 5130 Friluftsformål

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

a) Sammen med byggesøknaden skal det vedlegges situasjonsplan og terrengsnitt i egnet målestokk som viser plassering av omsøkte og fremtidige bygninger, parkeringsplasser og hvordan tomten tenkes disponert. Eksisterende- og nytt terreng og eventuelt mur skal vises på terrengsnitt.

b) Alle inngrep skal utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Naturmark skal søkes bevart, og skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås for å hindre negativ eksponering og fjernvirkning. Det skal tas spesielt hensyn til våtmarksområder.

c) Alle tiltak skal ta hensyn til etablert grønnstruktur omkring bebyggelsen (LNFR-områder) og eksisterende lekearealer, stier- og løypetraseer skal bevares. Ved eventuelle konflikter kan det ses på alternative løsninger, f. eks justering av trasé for sti -og løyper.

d) Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sette i stand naturmark etter ferdigstillelse av bygninger og annet anleggsarbeid. Det skal tilsås etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Stedegen matjord forutsettes brukt i størst mulig grad ved reparering av sår i terrenget etter prinsippene om naturlig revegetering.

e) Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sikre farlig terreng, f. eks skrenter, i forbindelse med anleggsarbeid og i ettertid.

f) Alle kabler som føres inn i området skal legges som jordkabel. Kabler bør fortrinnsvis følge vegtraseer hvor dette er praktisk mulig.

g) Nye fritidsboliger skal ha høgstandard løsninger, dvs. innlagt strøm, vann og avløp, og skal tilkoples felles vann- og avløpsnett.

h) Vannledninger skal dimensjoneres slik at brannvann sikres innenfor hele planområdet iht. kommunale føringer og / eller gjeldene lover og forskrifter. Det skal anlegges strategisk plassert brannkummer og / eller hydranter. Tiltakshaver og utbygger har ansvaret for å påses at forholdene ivaretas.

i) For opparbeidelse og planering av tomt skal det tas hensyn vann- og avløpsledninger og kabler i grunnen. Ingen bygningsmessige tiltak og / eller konstruksjoner skal plasseres nærmere enn 4 meter i fra vann- og avløpsledning eller kabler. Det er tiltakshavers ansvar å gjøre tilstrekkelig undersøkelser / innmåling før tiltak igangsettes.

j) Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse - frittliggende

a) Generelt

Området skal benyttes som frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende garasje, bod, og / eller uthus.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Det tillates oppført inntil 2 bygninger per. tomt / punktfeste, med bebygget areal (BYA) på hovedbygning inntil 125 m^2 BYA. Maksimalt antall bygninger og BYA gjelder kun for tomter/ punktfester hvor plassforholdene muliggjør dette. Loft og-/ eller underetasje tillates der terrenget gjør dette naturlig. Sekundærbygning som garasje, bod, og / eller uthus skal oppføres frittliggende med bebygget areal (BYA) på inntil 30 m^2 BYA. I tillegg kommer areal til utendørs parkering som for hver tomt skal være min. 36 m^2 BYA (2 biloppstillingsplasser). Maksimalt BYA pr. tomt/ punktfeste settes til BYA 191 m^2. Åpne terrasser uten overdekning kan bygges i tillegg. For tomt nr. 84-91, 93, 94, 107, 108 tillates oppført inntil 2 bygninger med bebygget areal (BYA) på hovedbygning inntil 150 m^2 BYA. En sekundærbygning, som garasje, bod og/eller uthus, kan oppføres med bebygget areal (BYA) på inntil 30 m2. Sekundærbygningen kan sammenkobles med hytta forutsatt at volumene framstår som adskilte. I tillegg kommer areal til utendørs parkering som for hver tomt skal være min. 36 m^2 BYA (2 biloppstillingsplasser). Maksimalt BYA pr. tomt/ punktfeste settes til BYA 216 m^2. Åpne terrasser uten overdekning kan bygges i tillegg.

Mønehøyden skal ikke overstige 5,0 meter over planert terreng. Garasje, bod og / eller uthus kan ha mønehøyde på inntil 4,0 meter over planert terreng, med en gesimshøyde på inntil 3,0 meter.

c) Plassering av bygninger

Alle bygninger, herunder garasje, bod, og / eller uthus, skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart slik at det blir minimum 8 meter avstand til bygninger på naboeiendom - / tomt.

Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng. I tilfeller hvor det foreligger dokumentasjon på at dette er praktisk umulig, eller uhensiktsmessig med tanke på landskapsbildet, kan det tillates at forholdet mellom skjæring og fylling er innenfor 60/40

I terreng med bratthet fra 1:4-1:6 skal det vurderes bruk av underetasje og/eller terrassering, dvs. at gulvnivået avtrappes etter terrenget med halvetasje(r). Smale bygningskropper og / eller oppdeling i mindre enheter skal brukes i krevende terreng for å sikre god tilpasning til terrenget.

Plassering av ny bebyggelse må ikke være til hinder for brøyting og vedlikehold på vegnettet.

d) Utforming, farge og materialbruk

Hovedbygning skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. For sekundærbygning kan det tillates oppføring med flatt tak som samtidig kan bruke som terrasse.»

Utvendig treverk skal være i brune, brunsvarte, eller mørke grå nyanser, men det tillates også andre farger som harmonerer godt med landskapet. Gule- gulorange og sterke gulbrune farger i alle valører tillates ikke. Dører, vindskier og vindusomramming og/eller annen staffasje kan ha lignende farger, eller farger som harmonerer godt med hovedfargen. Tak skal ikke være i et reflekterende materiale.

Det tillates inngjerding av et begrenset tomteareal omkring verandaer/ terrasser og inngangspartier. Pga. trafikksikkerhet mot veg tillates det også å inngjerde arealet mot veg så lenge ikke dette kommer i konflikt med brøyting. Eventuelt farlig terreng (skrenter etc.) skal også sikres, og det kan benyttes gjerde. Gjerde skal oppføres som skigard (unntak for farlig terreng), og det settes krav til plassering, estetikk og kvalitet på gjerdet i samråd med bortfester / grunneier. Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sikre farlig terreng.

Utebelysning i tilknytning til bebyggelsen skal være skjermet (lyse opp / ned) og dimensjoneres for å unngå negativ eksponering til naboer og fjerntliggende omgivelser.

Flaggstang tillates ikke.
Portalstolper tillates ikke.

3.1.2 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse – konsentrert (BFK1-BFK3)

a) Generelt

Området kan benyttes som konsentrert fritidsbebyggelse, dvs. tettere bebyggelse som rekke / kjedet og / eller større bygningskomplekser med leilighetsbygning(er) og tilhørende bygning(er) for garasjeanlegg, boder o.l. Sokkeletasje / kjeller tillates. Det kan anlegges parkeringsplasser som overflateparkering og /eller i parkeringskjeller.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Hvert delfelt, BFK1-BFK3, kan bygges ut inntil 85 % bebygget areal (% BYA). Parkeringsareal skal for hver enhet være på 36m^2 BYA (2 biloppstillingsplasser), og enten plassert i tilknytning til carport/ garasjeanlegg og / eller overflateparkering utendørs. Arealer for trafikkarealer og parkering, både overflate- og parkeringskjeller, regnes ikke med i grad av utnytting (% BYA). Bygning eller bygningsdel som ligger helt under terreng regnes ikke med i grad av utnytting (%-BYA).

Mønehøyden skal ikke overstige 12 meter over planert terreng.

c) Plassering av bygninger

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart.

Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng. I tilfeller hvor det foreligger dokumentasjon på at dette er praktisk umulig, eller uhensiktsmessig med tanke på landskapsbildet, kan det tillates at forholdet mellom skjæring og fylling er innenfor 60/40.

Ved større utbygging skal feltet planlegges samlet ved rammesøknad, og gis en helhetlig utforming og uttrykk, både av bygninger, utearealer og infrastruktur. Situasjonsplan for et felt skal vise plassering og utforming av intern grønnstruktur, veger og bygninger. Det skal sikres funksjonelle og trygg leke- og uteoppholdsarealer hvor prinsippene om universell utforming skal etterstrebes.

d) Utforming, farge og materialbruk

Ved større utbygging skal bygningene harmonere seg imellom, og ha stilmessig samme uttrykk og byggeskikk. Det skal tas hensyn til omgivelser, herunder eksisterende bebyggelse på feltet.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Flatt- /pulttak kan også tillates (med slakere vinkel enn bestemmelsene for saltak), men det skal tas hensyn til landskapsbilde og øvrige omgivelser, og det arkitektoniske utrykket skal særskilt avklares i byggemelding.

Utvendig treverk skal være i brune, brunsvarte, eller mørke grå nyanser, men det tillates også andre farger som harmonerer godt med landskapet. Dører, vindskier og vindusomramming og/eller annen staffasje kan ha lignende farger, eller farger som harmonerer godt med hovedfargen. Det kan brukes natursten, glass og stål på fasaden som del av det arkitektoniske uttrykket. Tak skal ikke være i et reflekterende materiale.

Det tillates inngjerding av tomteareal / feltene. Pga. trafikksikkerhet mot veg tillates det også å inngjerde arealet mot veg så lenge ikke dette kommer i konflikt med brøyting. Eventuelt farlig terreng (skrenter etc.) skal også sikres, og det kan benyttes gjerde. Gjerde skal oppføres som skigard (unntak for farlig terreng), og det settes krav til plassering, estetikk og kvalitet på gjerdet i samråd med bortfester / grunneier. Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sikre farlig terreng.

Utebelysning i tilknytning til bebyggelsen skal være skjermet (lyse opp / ned) og dimensjoneres for å unngå negativ eksponering til naboer og fjerntliggende omgivelser.

Flaggstang tillates ikke.

3.1.3 Skianlegg

a) Generelt

Areal kan benyttes til skiløyper / nedfartsløyper og skiheis.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Det tillates oppført nødvendige installasjoner og mindre driftsbygninger i tilknytning til aktivitet.

Nødvendig opparbeiding og skjøtsel av området i tilknytning til aktivitet tillates.

3.1.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – tekniske infrastruktur (BAS1-BAS5)

a) Generelt

Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/ eller installasjoner med tilknytning til teknisk infrastruktur, herunder avløp- og vannforsyningsanlegg og / eller el-anlegg.

3.1.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

a) Generelt

Innenfor arealformålet tillates det en kombinasjon av arealformålene «skianlegg», «kjøreveg» og «annen veggrunn – tekniske anlegg». De respektive planbestemmelser for hvert arealformål, jf. §3.1.3, §3.2.1 og §3.2.2, gjelder i hvert tilfelle.

3.1.6 Næring/tjenesteyting (BKB1)

a) Generelt

Det kan oppføres bygning(er) for næring og privat tjenesteyting, herunder servering / kro, forretninger/ salg og service. Bygningene kan inneha felles støttefunksjoner og aktivitetssenter for nærliggende fritidsbebyggelse og skianlegg. Det tillates ingen boenheter innenfor arealformålet.

Det tillates ikke næring / tjenesteyting som kan generer stor trafikkøkning, såkalte besøks- og arbeidsintensive næringsvirksomheter og / eller salg av volumvarer. Området skal heller ikke benyttet til «tung industri og næringsformål», dvs. firmaer med høy risiko og forurensning.

Det tillates heller ikke etablert forretninger der plasskrevende varer utstilles eller utleveres. Med plasskrevende varer f. eks trelast og andre større byggevarer.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Feltet kan bygges ut inntil 85 % bebygget areal (% BYA). Det skal avsettes nødvendig parkeringsareal i tilknytning til carport/ garasjeanlegg og / eller overflateparkering utendørs. Arealer for trafikkarealer og parkering, både overflate- og parkeringskjeller, regnes ikke med i grad av utnytting (% BYA).

Bygningsarealer som øremerkes til salg og / eller forretning skal ikke overstige bruksareal (BRA) = 2000 m^2. Bygning og / eller bygningsdel som ligger helt under terreng og som forbinder sammen flere bygninger underjordisk medregnes ikke i prosent bebygd areal (% BYA) og / eller bruksareal (BRA).

For bygninger med etasjehøyde over 3 meter beregnes ikke bruksareal (BRA) som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter. Bruksarealet skal i planen regnes uten tillegg for tenkt horisontalplan, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK17).

Mønehøyden skal ikke overstige 12 meter over planert terreng.

c) Plassering av bygninger

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart.

Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng. I tilfeller hvor det foreligger dokumentasjon på at dette er praktisk umulig, eller uhensiktsmessig med tanke på landskapsbildet, kan det tillates at forholdet mellom skjæring og fylling er innenfor 60/40.

Ved større utbygging skal feltet planlegges samlet ved rammesøknad, og gis en helhetlig utforming og uttrykk, både av bygninger, uteareraler og infrastruktur. Situasjonsplan skal vise plassering og utforming av intern grønnstruktur, veger og bygninger.

d) Utforming, farge og materialbruk

Ved større utbygging skal bygningene harmonere seg imellom, og ha stilmessig samme uttrykk og byggeskikk. Det skal ta hensyn til omgivelser, herunder eksisterende bebyggelse på feltet.

Ulike takvinkler som skråtak/ saltak, pulttak og/eller flate tak tillates, men det skal ta hensyn til landskapsbilde og øvrige omgivelser. Takvinkler og det arkitektoniske utrykket skal særskilt avklares i byggemelding.

Utvendig treverk skal være i brune, brunsvarte, eller mørke grå nyanser, men det tillates også andre farger som harmonerer godt med landskapet. Dører, vindskier og vindusomramming og/eller annen staffasje kan ha lignende farger, eller farger som harmonerer godt med hovedfargen. Det kan brukes natursten, glass og stål på fasaden som del av det arkitektoniske uttrykket. Tak skal ikke være i et reflekterende materiale. Solcelleanlegg tillates ikke plassert på tak.

Det tillates inngjerding av tomteareal / feltene. Pga. trafikksikkerhet mot veg tillates det også å inngjerde arealet mot veg så lenge ikke dette kommer i konflikt med brøyting. Eventuelt farlig terreng (skrenter etc.) skal også sikres, og det kan benyttes gjerde. Gjerde skal oppføres som skigard (unntak for farlig terreng), og det settes krav til plassering, estetikk og kvalitet på gjerdet i samråd med bortfester / grunneier. Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sikre farlig terreng.

Utbelysning i tilknytning til bebyggelsen skal være skjermet (lyse opp / ned) og dimensjoneres for å unngå negativ eksponering til naboer og fjerntliggende omgivelser.

Flaggstang tillates ikke.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg

a) Generelt

Reguleringsformålet omfatter areal benyttet som kjøreveg og felles parkering, og har en regulert bredde som omfatter vegbredde, dvs. kjørebanebredde og skulder og sidearealer med grøfter og nødvendig terrenginngrep.

b) Annet

Alle kjøreveger innenfor planområdet er private.

Veger skal anlegges skånsomt i terrenget og med minst mulig skjæring/fylling.

Det skal legges vekt på god fremkommelighet med akseptable stigningsforhold og utforming og det skal i denne sammenheng tas spesielt hensyn til tilgjengelighet for nødetater.

3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

a) Generelt

Reguleringsformålet viser til arealer utenfor vegbredden og omfatter grøfter og nødvendige terrenginngrep i tilknytning til veg, og eventuelt breddeutvidelse i tilknytning til vegen.

b) Annet

Piler for adkomst til tomter er veiledende.

Innenfor arealformålet tillates det atkomster / avkjørsler til tomter der hvor dette ikke er vist som arealformål kjøreveg og / eller atkomstpiler.

3.3 Landbruks-, natur og friluftsformål (§ 12-5 nr. 7)

3.3.1 Friluftsformål

a) Generelt

Arealformålet omfatter grøntområdene omkring bebyggelsen, og foruten inneha en rekke funksjoner som overordnet grønnstruktur, skal arealformålet også tilrettelegge for nærtur- og lekeområder i skogsterreng.

b) Annet

Eksisterende lekearealer, stier, turveger og skiløyper skal bevares, jf. §2.1c. For å opprettholde en grønn skjerm / buffer mellom bebyggelsen og bevare den overordnede grønnstrukturen skal naturmark søkes bevart.

Eventuelle lednings- og kabelarbeider samt opparbeidelse og drift av vannforsynings- og avløpsanlegg, og el anlegg skal skje hensynsfullt og med minst mulig terrenginngrep. Torv tas vare på og prinsippene om naturlig revegetering skal benyttes ved istandsettelse av terreng.

Tekniske hus i forbindelse med el-nettet, og vann- og avløpsnett tillates plassert innenfor arealformålet, men det skal påses at tiltaket ikke kommer i konflikt med regulert bebyggelse / tomter, bebygde tomter og friluftsinteresser, herunder stier og løyper. For alle tekniske hus skal det vektlegges god estetisk utforming og tilpasning til omgivelsene.

Innenfor arealformålet tillates «plukkhogst», men bare slik at skogens verdi som leskjerm og visuell skjerm ikke forringes. Eventuelt drift skal ikke være til unødig sjenanse for brukerne i området, og planlegges i samråd med bortfester / grunneier.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Hensynssoner (§ 12-6)

4.1.1 Ras- og skredfare (H310) og Flomfare (H320)

a) Generelt

Dersom det skal etableres ny bebyggelse innenfor disse sonene må det utføres tiltak, uavhengig av sikkerhetsklasse til nytt byggverk. Dette gjelder ikke utbedring av eksisterende teknisk infrastruktur slik som kabler, vann- og avløpsledninger, veger, stier- og løyper eller mindre terrengmessige tiltak på tomt.

Flomveier er identifisert på plankart. For å sikre en god overvannshåndtering, samt ta høyde for restrisiko / vann på avveie, må alle flomveier holdes åpne. Tiltak som kan ha negativ innvirkning på overvannshåndtering tillates ikke.

Detaljer for planlegging og utførelse av skred- og flomvernstiltak skal følge retningslinjer og føringer gitt i rapport «19269 – Skred- og flomfarevurdering i Uvdal alpinsenter» (utarbeidet av Skred AS), eventuelt supplert med ny utredning, før tiltak igangsettes. Eventuelle nyere ajourførte versjoner av rapporten skal benyttes.

4.1.2. Krav vedrørende infrastruktur (H410)

a) Generelt

Innenfor hensynssonen ligger det eksisterende teknisk infrastruktur som vann- og avløpsledninger, kum, kabler etc. i grunnen. Med unntak av vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur tillates det ingen andre former for tiltak før det er gjort nærmere undersøkelser / innmåling av eksakte plassering for infrastruktur.

Med unntak av generell opparbeidelse og planering av tomt skal ingen bygningsmessige tiltak og / eller konstruksjoner plasseres nærmere enn 4 meter i fra vann- og avløpsledning. Ved alle tiltak er det tiltakshavers ansvar å sørge for at vann- og avløpsledninger, kabler etc ikke kommer til skade.

REV 05.08.2022

Lars Fullu
Nore og Uvdal kommune

Adresseliste 05.09.2022

Delegert vedtak Næring, miljø og kommunalteknikk - nr. 336/2022

Deres ref.:	Vår.ref.:	Saksbeh.:	Arkivkode:
	2022/2194 10	Lars Fullu	2018003

Vedtak - mindre endring reguleringsplan ID2018003 - Uvdal Alpinsenter – Plankart

---

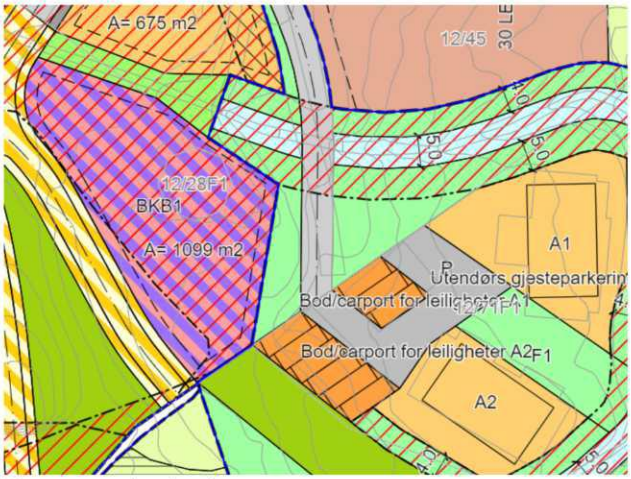
VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes endring av reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter.

Endringene medfører at plankart vedtatt 25.09.2021 oppheves og erstattes av plankartet datert 30.08.2022.

Saken gjelder:
Mindre endring av reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter.

Fakta:
Uvdal Feste AS v/Kjetil Nørstebø har søkt om en mindre endring av reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter. Gjeldende plan ble endelig vedtatt i kommunestyret 10.05.2021 i sak 33/2021. Endringen omfatter gårdsnummer 12, bruksnummer 28, samt Gnr/Bnr/Fnr 12/28/1.

Bakgrunnen for ønsket om å endre planen er at det skal skje en utvidelse av et eksisterende næringsbygg i området. Den beste løsningen for utvidelsen innebærer at det delvis må benyttes et areal som i dag er avsatt til grønnstruktur i den tilstøtende reguleringsplanen Uvdal Panorama ID2015002.



Dagens plankart

Området hvor eksisterende næringsbygg/Lavvo er plassert er avsatt til kombinert formål Næring og Tjenesteyting og er benevnt BKB1. Området er i dag 1099 m2 og det er i planbestemmelsene gitt mulighet for en utnyttelsesgrad på 85% BYA. Samtidig står det også at bygningsarealene ikke kan overskride 2000 m2 BRA. Mønehøyden kan være inntil 12 meter over planert terreng.

Tilstøtende reguleringsplan Uvdal Panorama har avsatt areal til grønnstruktur rundt BKB1. En lukket bekk som kommer fra vest over areal i reguleringsplanen Uvdal Alpinsenter munner ut i skråningen ved siden av BKB1, og renner fritt ca. 10 meter før den går gjennom en stikkrenne under veien nord for leilighetsbebyggelsen i Uvdal Panorama. Bekken er regulert til formålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone – bekk» i en bredde av 5 meter inkludert bekken. På sør og nordsiden av bekken er det en sikringssone for flom med hhv. 5 og 4 meters bredde. Reguleringsbestemmelsene angir følgende for de 2 formålene:

§10. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone - bekk

1. Ny trasé for bekk skal anlegges innenfor regulert område, og koples på eksiterende bekk. Sonen er regulert til 5 meters bredde.

§11. Hensynsone – sikringssone for flom

1. Innenfor hensynssoner markert som sikringssone (faresone) for flom skal det gjøres nødvendige tiltaket for å forhindre eventuelle flomskader på bygninger på felt A1 og A2, garasjeanlegg/boder, parkeringsarealer og resterende tomtearealet.

2. Alle rør/kulverter, samt steinfyllinger/plastringer brukt i forbindelse med endring av bekketrasé skal overdimensjoneres så de tåler flomvann, og må utformes slik at det ikke vil kunne skape erodering av terrenget rundt nytt bekkeløp.

3. Detaljer for planlegging og utførelse av flomvernstiltak skal følge retningslinjer og føringer gitt i rapport «Nore og Uvdal Uvdal alpinsenter – Flom- og skredvurdering reguleringsplan Uvdal Panorama. Flomvurderinger, faresoner for skred og anbefalte tiltak» (utarbeidet av Skred AS).

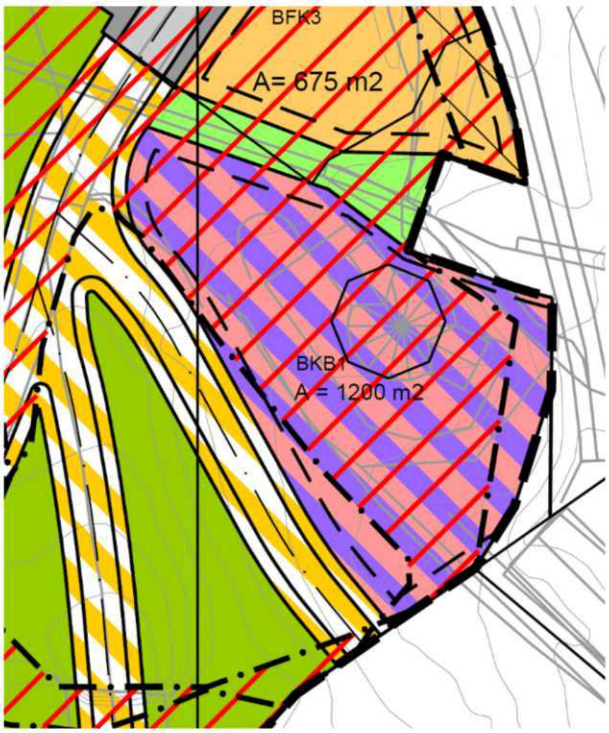
4. Ny bekk skal, med unntak av kulverter/stikkrenner under vegtraseer, legges som åpent bekkeløp.

5. Åpent bekkeløp og tilhørende arealer for flomvern skal foruten sikkerhet for flomvann og erodering ha en god estetisk utforming og inngå som en del av friområdets forskjønnelse og grønnstruktur.

Reguleringsplanen Uvdal Panorama er ferdig utbygget ihht. dagen plankart.

Den mindre endringen av reguleringsplanen skal skje gjennom en oppdatering av plankartet. Etter at saken var på høring første gang, er utvidelsen av planområdet blitt redusert noe for å imøtekomme tilbakemeldingene fra berørte myndigheter. Forslaget til endring innebærer nå en økning av BKB1 (næringsareal) med ca. 110 m2. Økningen i areal skjer delvis mot bekken i nord og delvis mot veien i øst.

Den blå bekken som kommer fra vest og passerer på nordsiden av eksisterende bygning er lag i rør til ca. 12 meter før veien ned til Uvdal Panorama.



Nytt plankart

I forbindelse med 1. høring av endringsforslaget kom det inn kritiske merknader fra både Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

Statsforvalteren har i merknad datert 28.06.2022 bl.a. uttalt at:

- *… utvidelsen ligger i flomsone og er i strid med kommunedelplanens byggeforbudssone til vann og vassdrag.*
- *… vi etterlyser vurderinger og ivaretakelse av … [at] bestemmelsene til Uvdal Panorama [og Uvdal alpinsenter] om at «Åpent bekkeløp og tilhørende arealer for flomvern skal foruten sikkerhet for flomvann og erodering ha en god estetisk utforming og inngå som en del av friområdets forskjønnelse og grønnstruktur».*
- *Endring av arealformål fra grønnstruktur til næring og tjenesteyting vil ifølge kommunens vurdering ikke innebærer nevneverdig endring fra dagens situasjon, siden området ligger i et alpinanlegg. § 9 i reguleringsplanen for Uvdal Panorama har imidlertid bestemmelser om at dette området skal benyttes til aktivitetsområde og område for møteplass og lek. Vi vil be om at det gjøres en vurdering av konsekvensene for dette med eventuell innarbeidelse av avbøtende tiltak for å ivareta planenes intensjon med grønnstrukturen i området.*

- *Vi kan ikke se at saken er godt nok utredet eller gir tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om endringen kan påvirke gjennomføringen av de to berørte reguleringsplanene vesentlig … Alternativt bør en grundigere gjennomgang av planendringen sendes til ny høring for eventuell forenklet behandling etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd.*

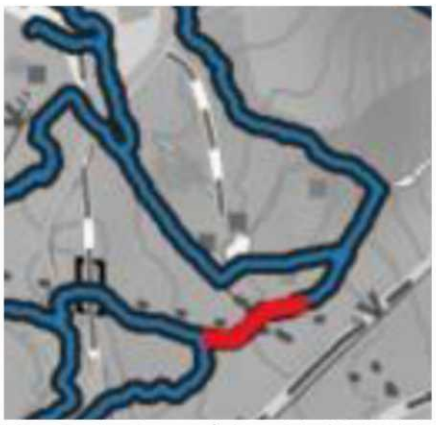
Kommunens kommentar:
Forholdet til flomsone er nå beskrevet i faktadelen og kommunen anser flomproblematikken som avklart. Forholdet til byggegrense mot «vassdraget» og utforming av grøntstruktur vil bli kommentert senere. §9 i planbestemmelsene til reguleringsplan Uvdal Panorama om forholdet til møteplass og lek gjelder et spesifikt, avsatt område F1 mellom de oppførte bygningene. F1 ligger langt unna den foreslåtte endringen og påvirkes ikke av denne. Det trengs således ingen avbøtende tiltak. Kommunen håper at denne gjennomgangen av planendringen oppleves som grundigere og at en forenklet planbehandling kan godtas.

Viken fylkeskommune var i sin merknad datert 04.07.2022 i hovedsak opptatt av forholdet til den åpne bekken nord for endringsforslaget. Både forholdet til byggegrense mot bekken og flom- og erosjonsfaren ble trukket fram som viktige, i tillegg til viktigheten av å opprettholde gode friområder. Fylkeskommunen vurderte om endringen burde gjøres som en full reguleringsplanendring med henvisning til rundskriv H-6/17, siden endringen berørte viktig infrastruktur.

Kommunens kommentar:
Flom- og erosjonsfaren er beskrevet utførlig i faktadelen av saken. Utvidelsen av næringsarealet er redusert slik at den oppfyller fylkeskommunens minimumskrav om nærhet til «vassdrag». Friområdene vil bli omtalt.

Forholdet til bekken var hovedfokuset i endringsforslagskommentarene både fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen. Både flomsone og byggegrense mot vann ble problematisert.

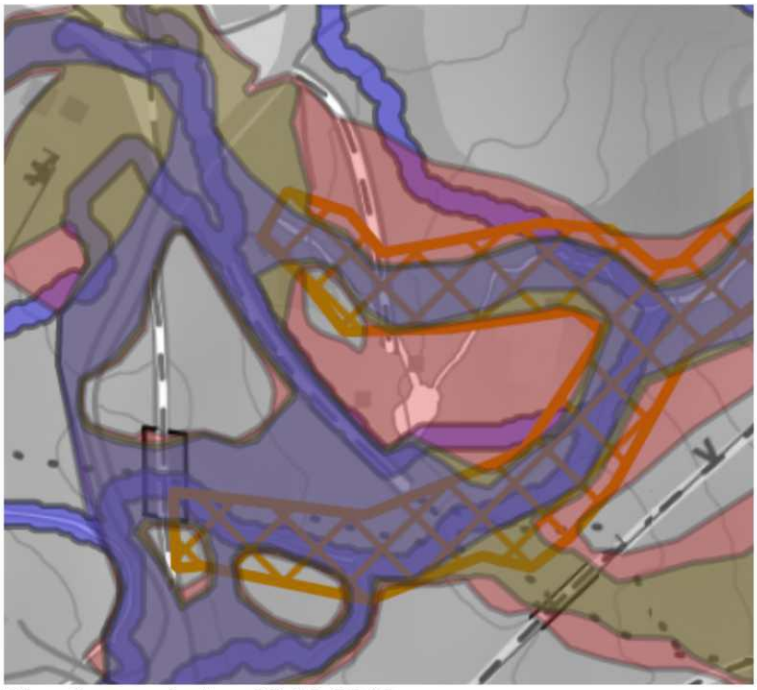
<u>Flomsituasjonen i området</u>
Det er gjennomført flere flomvurderinger i området rundt arealet for planendringen. I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen Uvdal Panorama ble forholdet til den omtalte bekken beskrevet nøye og planen har, som tidligere nevnt, bestemmelser som viser hvordan den skal sikres mot flom og erosjon. Disse tiltakene antas gjennomført i forbindelse med utbyggingen av Uvdal Panorama. Det er senere utarbeidet en flomvurdering for hele Uvdal Alpinsenter; «Skred og flomfarevurdering i Uvdal alpinsenter 19268 -01-2», datert 09.12.2019. Denne rapporten påpeker samme mulighet for erosjon i den angjeldende bekken. I tillegg analyseres flomfaren og hvilke flomveier som er mest aktuelle. Bekken nord for planendringen er ikke angitt som flomvei i den rapporten.


Flomveier i området, 09.12.2019

Flomfarevurderingen av området angir mulighet for flom i bekkeløpet, men bekken er flyttet i forbindelse med byggingen av Uvdal Panorama og arealet for næring vil derfor i sin helhet ligge utenfor faresonen når erosjonssikring av bekken er gjennomført og man ser faresonene i sammenheng med identifiserte flomveier, som nevnt i rapporten med henvisning til overstående flomfarekart.

3.5 Faresoner for flom

Resulterende faresoner for flom og erosjon for analyseområdet er vist i Figur 18. Dersom det skal etableres ny bebyggelse innenfor sonene må det utføres risikoreduserende tiltak. For erosjonssonen gjelder kravet om tiltak uansett sikkerhetsklasse. Faresonene må også sees i sammenheng med identifiserte flomveier.



Flomfarevurdering 09.12.2019

Bekken er regulert til formålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone – bekk» med en bredde på 5 meter. Det er ikke angitt noen annen byggegrense mot bekken enn denne bredden, Bekken i seg selv har en bredde på ca. 1 meter, så resten av det regulerte området antas å være byggeavgrensningen mot bekken. Det reviderte endringsforslaget følger kommentaren fra Viken fylkeskommune om at det ikke skal kunne bygges nærmere bekken enn avstanden mellom byggegrense og vassdrag i nordøstenden av BKB1 (dagens avgrensning).

Innenfor den innregulerte sikringssonen for flom på begge sider av bekken skal det ifølge planbeskrivelsen til Uvdal Panorama gjøres nødvendige tiltak for å forhindre skader på bygningene med mer, i denne planen. Denne flomsikringen skal være gjennomført i forbindelse med utbyggingen av Uvdal Panorama.

Utvidelse av næringsarealet inn i sikringssonen vil ikke påvirke flomsikringen da denne er utført i selve bekkeløpet i forbindelse med flyttingen av bekken. Etter utvidelsen vil det fremdeles være 2.5 meter igjen av sikringssonen utenfor bekkeformålet og totalt 5 meter til midten av bekken. Dette området vil fremdeles fremstå slik det gjør i dag, med et åpent bekkeløp og en bekkeskråning opp mot eksisterende/nytt bygg. Området vil på denne måten fremdeles inngå som en del av friområdets forskjønnelse og grønnstruktur. Hensynet bak

bestemmelsen om grønnstruktur i planen anses således ikke å være tilsidesatt gjennom endringen og endringen er så liten at den ikke vurderes å være i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser.

Saken ble sendt på 2. gangs høring til Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Statsforvalterens tilbakemelding av 19.08.2022 tok kommunens vurderinger av flomproblematikk knyttet til bekken og området rundt til orientering, og hadde ingen ytterligere kommentarer.

Viken fylkeskommune sendte sine merknader 22.08.2022. De tok også kommunens vurderinger om naturfare til orientering, men ønsket å forsikre seg om at kommunen hadde samme forståelse som dem av byggegrensen mot bekken. Det nye plankartet som er produsert viser byggegrensen mot bekken og skal være i tråd med Fylkeskommunens ønsker.

Plankartet er datert 30.08.2022.

Saksbehandlers vurdering:
Det vises til § 12–14 i plan og bygningsloven: Endring og oppheving av reguleringsplan. I reguleringsveilederen av september 2018 er mindre endringer av en reguleringsplan beskrevet som endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Justering av grenser for arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.

Området det gjelder ligger midt i et alpinanlegg. Det er friområder på alle kanter. Det er uansett viktig å opprettholde områder for lek og aktivitet, men de allerede bratte skråningene fra eksisterende bebyggelse i BKB1 og ned i veien til Uvdal Panorama anses ikke som spesielt godt egnede lekeområder.

Utvidelsen av plangrensen for Uvdal Alpinsenter legger seg oppå areal i reguleringsplanen Uvdal Panorama, ID2015002. Det er den sist vedtatte planen som gjelder. Det trengs derfor ingen endring av reguleringsplan Uvdal Panorama for å gjennomføre planendringen i Uvdal alpinsenter. Justering av endringsforslaget etter 1. høring innebærer også at arealer avsatt til veiformål i Uvdal Panorama ikke blir berørt.

Etter 2. gangs høring er plankartet kvalitetssikret for å være i tråd med kommunens forståelse av Viken Fylkeskommunes vurderinger av byggegrensen mot bekken på nordsiden. I forholdet til flomfare i forbindelse med bekken og resten av næringsområdet, tar både Statsforvalteren og Fylkeskommunen kommunens vurderinger til orientering. Dette forholdet anses derfor avklart fra kommunens side.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart 25.07.2022. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet som vil påvirkes av planendringen. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes oppfylt, og føre-var-prinsippet i § 9 tillegges mindre vekt. I henhold til § 10 skal den samlete belastningen på økosystemet

vurderes. Endringen medfører ikke økt ferdsel i området og vil således ikke endre den samlede belastningen på økosystemet. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

Endringsforslaget har vært sent på høring en til offentlige myndigheter og berørte naboer.

Etter ny gjennomgang av forslaget til planendring, vurderer kommunen fremdeles at «endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hovedrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder» jf. plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Kommunen vurderer at planendringen kan behandles delegert.

Med bakgrunn i overnevnte ligger det til rette for å godkjenne mindre endring av reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket, eller vilkårene i vedtaket, kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken innen 3 uker fra den dagen dette brevet kom fram til påført adressat, jfr. Plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap.VI. Klagen skal sendes Nore og Uvdal kommune, Sentrum 16, 3630 Rødberg.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. I klagen må det angis det vedtak det klages over, de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen.

Delegasjonshjemmel:
Vedtaket er fattet av kommunalsjef etter delegert myndighet jf. kommunestyresak nr. 23/2021, vedtatt 12.04.2021.

Med vennlig hilsen

Lars Fullu
Saksbehandler

Kristoffer Grette
Kommunalsjef

Vedlegg
1 UvdalAlpinsenter plankart 30.08.2022


Tegnforklaring
PBL §25 REGULERINGSFORMÅL
Byggeområder
(PBL §25,1 ledd nr.1)
F Område for fritidsbebyggelse
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
BFF Fritidsbebyggelse-frittliggende
BFK2 Fritidsbebyggelse-konsentrert
BS Skianlegg
BKA Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
BKB/A Kombinert bebyggelse og anleggsformål
BKB/L Næring/tjenesteyting
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
SKV Kjørevei
SKF Annen veggrunn - tekniske anlegg
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
LF Friluftsformål
§12-6 - Hensynssoner
Ras- og skredfare
Flomfare
Krav vedrørende infrastruktur
Linjesymbol
Grense for faresone
Grense for infrastruktursone
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Sikringsgjerde
Punktsymboler
Avkjørsel - både inn og utkjøring
Kartopplysninger
Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 29.08.2022
Koordinatsystem: ETRS89/UTM-32N
Høydegrunnlag: N2000
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:2000 m
N
Reguleringsendring av:
Nore og Uvdal kommune
UVDAL ALPINSENTER
Nasjonal arealplanID 3052_2018003
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven
Nabovarsel / høring
Administrativt vedtak
Plankart datert
30.08.2022
Bestemmelser datert
11.01.2021
Utarbeidet av
Nore og Uvdal kommune
Saksnr 33/2021
Rev. date 30.08.2022
Det bekreftes at plankartet er i samsvar med følbmaktsvedtak
Dato
Plankart

Nore og Uvdal kommune

Løpenummer: 13270/2022

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

05.09.2022

Delegert vedtak Næring, miljø og kommunalteknikk - nr. 338/2022

Deres ref.:	Vår.ref.:	Saksbeh.:	Arkivkode:
«Ref»	2022/2838 4	Lars Fullu	ID2018003

Vedtak - mindre endring av reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter - Planbestemmelser

---

VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes endring av reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter.

Endringene medfører at planbestemmelsene vedtatt 11.01.2021 oppheves og erstattes av bestemmelser datert 05.08.2022.

Saken gjelder:
Vedtak av mindre endring av reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter.

Fakta:
Fristed Arkitekter har søkt om mindre endring av reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter. Gjeldende plan ble endelig vedtatt i kommunestyret 10.05.2021 i sak 33/2021. Endringen gjelder gårdsnummer 12, bruksnummer 28, m.fl. Det arbeides for tiden med en mindre endring av plankartet til reguleringsplanen, men det får ingen betydning for behandling av denne saken.

Planendringen går ut på å gi mulighet til å bygge uthus/garasje **sammenkoblet** med fritidsboligen, samt åpne for at uthus kan ha flatt tak.

I forbindelse med forespørsler om utformingen av en ny hytte i området ble det diskusjon mellom arkitektfirma og kommunen om hvordan løsningen kunne oppføres innenfor eksisterende bestemmelser i reguleringsplanen. Det var ønskelig å knytte uthus og hytte sammen med en «gangbro», samt benytte taket på uthuset/garasjen som terrasse. Dette ble vurdert av kommunen til ikke å være i tråd med de gjeldende planbestemmelsene.

Siden tiltakshaver gjerne ville bygge ønsket hytte og det ikke er ønskelig med dispensasjoner i en så ny plan, ble det informert om at en planendring var den beste muligheten til å få gjennomført prosjektet.

Reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter omfatter flere eiendommer. De fleste hyttene i planen er festetomter, men fra eiendommen gbnr. 12/28 er det fradelt 12 selveiertomter hvorav 8 er bebygget. Disse tomtene har et eget sett med bestemmelser for størrelse og utforming.

Gjeldende reguleringsbestemmelser for disse tomtene sier at:

- *«Sekundærbygning som garasje, bod og/eller uthus skal oppføres frittliggende med bebygget areal (BYA) på inntil 30 m^2.»*
- *«Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.»*

Forslaget fra arkitekten til nye bestemmelser var:

- «*Sekundærbygning som garasje, bod, og / eller uthus med bebygget areal (BYA) på inntil 30 m2 BYA kan sammenkobles hovedbygning. Sammenkoblingen skal underordne seg hovedbygning og sekundærbygning slik at garasje, bod og / eller uthus fortsatt fremstår som frittstående. Sammenkoblingen skal ikke brukes til varig opphold, men som en passasje mellom byggene».*
- *«Hovedbygning skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. For sekundærbygning som bod, garasje og / eller uthus kan det tillates oppføring av flate tak med mulighet for takterrasse».*

Etter å ha vurdert det innkomne forslaget har kommunen kommet fram til følgende formulering som vi mener dekker intensjonen i det innkomne forslaget, samtidig som det er gjenkjennelig fra andre reguleringsplaner i kommunen. Kommunens reviderte forslag lyder:

- *«En sekundærbygning, som garasje, bod og/eller uthus, kan oppføres med bebygget areal (BYA) på inntil 30 m2. Sekundærbygningen kan sammenkobles med hytta forutsatt at volumene framstår som adskilte.»*
- *«Hovedbygning skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. For sekundærbygning kan det tillates oppføring med flatt tak som samtidig kan brukes som terrasse.»*

Saken ble sendt på høring 09.08.2022 og det kom inn en tilbakemelding. Statsforvalteren i Oslo og Viken hadde i brev datert 19.08.2022 ingen særlige merknader til planforslaget, men ba kommunen være oppmerksomme på de mange bratte tomtene i planen og at det ikke ble bygget i området som var brattere enn 1:4.

Forslag til nye bestemmelser er datert 05.08.2022.

Saksbehandlers vurdering:
Det vises til § 12–14 i plan og bygningsloven: Endring og oppheving av reguleringsplan. I reguleringsveilederen av september 2018 er mindre endringer av en reguleringsplan beskrevet som endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Justering av grenser for arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.

Dagens planbestemmelser innebærer at det kan bygges en sekundærbygning på 30 m^2 BYA frittliggende fra hovedbygningen. I praksis vil det si at det må være luft mellom bygningene og at de ikke må være koblet sammen med f.eks. en levegg eller et takoverbygg. Uvdal Alpinsenter er et tett utbygget område med forholdsvis dårlig plass mellom bygningene. I forbindelse med revideringen av planen, vedtatt i 2021, ble det satt inn byggegrenser på tomtene for å sikre luft mellom bebyggelsen på hver tomt. Det ble samtidig åpnet for bygging av sekundærbygning der dette var mulig innenfor byggegrensene.

Planbestemmelsen om at *sekundærbygningen kan bygges sammen med hytta forutsatt at volumene framstår som adskilte*, finnes også i andre reguleringsplaner. Det må gjøres en vurdering i hver enkelt byggesak om dette er oppfylt, men praksis i saker med tilsvarende bestemmelser har vært at det må være minst 1 meter mellom bygningene med uhindret gjennomgang. Dette legges også til grunn for denne planendringen.

Den begrensede plassen innenfor byggegrensene vil gjøre at mange av sekundærbygningene i planen vil måtte bli plassert nær hovedhytten. Slik forslaget til nye bestemmelser er utformet vil det ikke være mulig å bygge sekundærbygningen nærmere hovedbygningen enn det som er mulig med de gjeldende bestemmelsene, endringen vil ikke nødvendigvis bidra til at området virker mer tettbebygget.

Saltak er hovedløsningen for bygninger i reguleringsplaner i Nore og Uvdal. Samtidig er det i den senere tid regulert inn tomter i områder hvor terrenget er noe brattere enn det som var vanlig tidligere. Dette gjør det mer utfordrende å plassere bygninger og det kommer derfor oftere forslag på løsninger hvor uthusbygninger/garasjer/ol. bygges delvis inn i bakken for å redusere behov for store terrengtilpasninger. Kravet om saltak på slike bygninger gjør det utfordrende å få til gode løsninger, samtidig som det f.eks. hindrer bruk av taket som en uteplass/terrasse. Dette fører til økt arealbruk ved at slike terrasser må plasseres på terreng.

Fra kommuneplanen er det tatt inn i reguleringsbestemmelsene følgende tekst:
«I terreng med bratthet fra 1:4-1:6 skal det vurderes bruk av underetasje og/eller terrassering, dvs. at gulvnivået avtrappes etter terrenget med halvetasje(r). Smale bygningskropper og / eller oppdeling i mindre enheter skal brukes i krevende terreng for å sikre god tilpasning til terrenget.»

En slik avtrapping virker vanskelig å få til hvis det samtidig er krav til saltak. Det vurderes derfor at den foreslåtte endringen vil gjøre den nevnte bestemmelsen mer forståelig og ikke går ut over gjennomføringen av reguleringsplanen.

Imidlertid mener kommunen at en ny bestemmelse om flatt tak kombinert med en mønehøydebestemmelse om 4 meters mønehøyde vil kunne føre til oppføring av «tårn» på 4 meter. Dette er ikke ønskelig og kommunen vil derfor legge inn en bestemmelse om maksimal gesimshøyde på 3 meter over planert terreng for å sikre seg mot slike utslag. Bestemmelsen vil da lyde:
«Mønehøyden skal ikke overstige 5,0 meter over planert terreng. Garasje, bod og / eller uthus kan ha mønehøyde på inntil 4,0 meter over planert terreng, med en gesimshøyde på inntil 3,0 meter.»

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart 18.05.2022. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet og som vil påvirkes av planendringen. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes oppfylt, og føre-var-prinsippet i § 9 tillegges mindre vekt. I henhold til § 10 skal den samlete belastningen på økosystemet vurderes. Endringen medfører ikke økt ferdsel i området og vil således ikke endre den samlede belastningen på økosystemet. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

Etter en samlet vurdering av endringene i planforslaget, vurderer kommunen at «endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hovedrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområdet» jf. plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Kommunen vurderer at planendringen kan behandles delegert.

Med bakgrunn i overnevnte ligger det til rette for å godkjenne mindre endring av reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket, eller vilkårene i vedtaket, kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken innen 3 uker fra den dagen dette brevet kom fram til påført adressat, jfr. Plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap.VI. Klagen skal sendes Nore og Uvdal kommune, Sentrum 16, 3630 Rødberg.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. I klagen må det angis det vedtak det klages over, de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen.

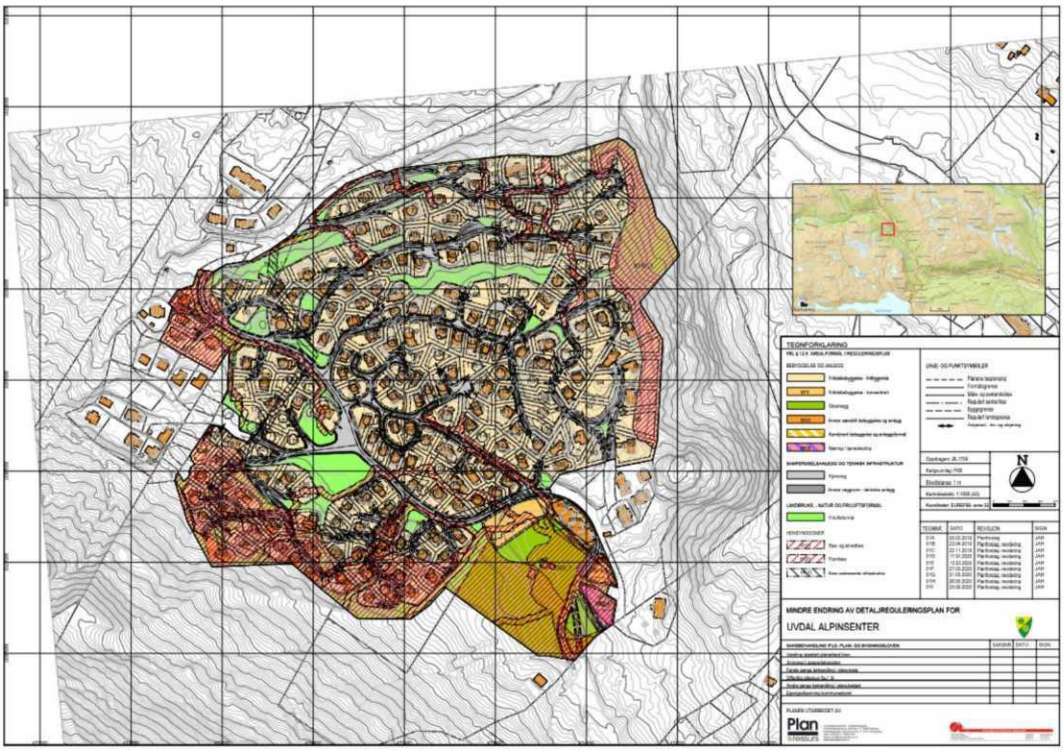
Delegasjonshjemmel:
Vedtaket er fattet av kommunalsjef etter delegert myndighet jf. kommunestyresak nr. 23/2021, vedtatt 12.04.2021.

Med vennlig hilsen

Lars Fullu
Saksbehandler

Kristoffer Grette
Kommunalsjef

Vedlegg
1 Planbestemmelser 05082022



ENDRING AV REGULERINGSPLAN UVDAL ALPINSENTER, NORE OG UVDAL KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

Landskapsarkitekt Joar-André Halling

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn 3
1.1 Forslagsstiller og plankonsulent 3
1.2 Hensikt 3
1.3 Konsekvensutredning og planprogram 3
2. Planstatus og føringer 4
3. Planprosessen 5
3.1 Prosessen 5
3.2 Merknader til oppstart 5
3.3 Innkommende merknader til første gangs varsling 6
3.4 Innkommende merknader til høring og offentlig ettersyn 9
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 20
4.1 Områdeavgrensning og lokalisering 20
4.2 Bebyggelse og infrastruktur 20
4.3 Landskap, vegetasjon og geologi 21
4.4 Naturverdier og biologisk mangfold 22
4.5 Kulturminner og kulturmiljø 22
4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området 22
5. Beskrivelse av planforslaget 23
5.1 Arealformål og arealoppgave 23
5.2 Planløsning 23
5.2.1 Bebyggelse og anlegg -fritidsbebyggelse - frittliggende 23
5.2.2 Bebyggelse og anlegg -fritidsbebyggelse -konsentrert 25
5.2.3 Bebyggelse og anlegg -fritidsbebyggelse -skianlegg 25
5.2.4 Bebyggelse og anlegg -annen særskilt bebyggelse og anlegg - teknisk 25
5.2.5 Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål 26
5.2.6 Bebyggelse og anlegg – næring / tjenesteyting 26
5.2.7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg (...) 27
5.2.8 Landbruks, - natur og friluftsformål - friluftsformål 27

6. Plankart 28
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 29
7.1 Metode og begrepsavklaring 29
7.2 Beskrive planområdet og utbyggingsformål 30
7.3 Identifisere mulige uønskede hendelser 30
7.4 Risiko- og sårbarhetsutredning av uønskede hendelser 32
7.5 Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget 38
8. Virkninger av planforslaget 42
8.1 Virkning av landskapsbilde 42
8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold 42
8.3 Virkninger på trafikkforhold 43
8.4 Virkninger på barn og unges interesser 44
8.5 Virkninger for friluftsinteresser og daglig bruk av området 44

1. Bakgrunn

1.1 Forslagstiller og plankonsulent

På vegne av Miljøringen Feste AS v / Geir Prestgården og Jarle Nørstebø har Plan & Ressurs AS v/ landskapsarkitekt Joar-André Halling, med innleid hjelp fra Numedal Hus AS v/ siv. arkitekt Øystein Landsgård, fått i oppdrag å utarbeide endring av reguleringsplan for Uvdal Alpinsenter, planid 1994605, i Nore og Uvdal kommune.

1.2 Hensikt

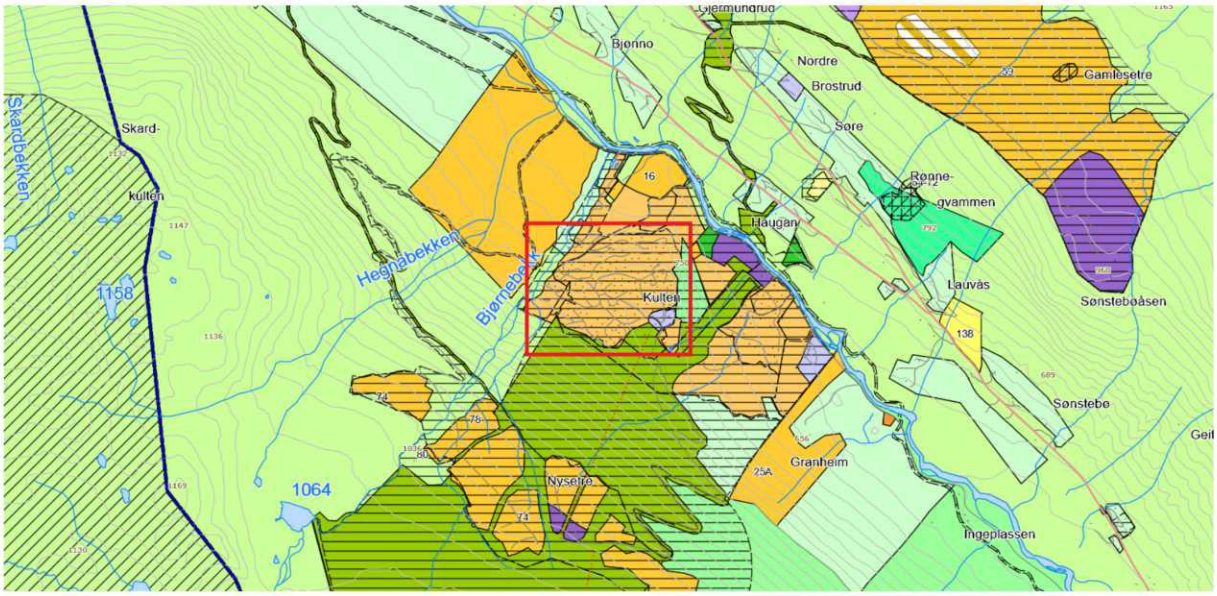
Hensikten med planarbeidet er en revisjon av planbestemmelser for bedre å kunne tilpasse seg fremtidig utnyttelse av planområde. Da det tidligere har vært en rekke dispensasjonssaker innenfor planområdet, blant annet for utvidelse av fritidsbebyggelse og oppføring av bod, er hensikten med planarbeidet å oppdatere planbestemmelsene for bedre å kunne tilrettelegge for slike forhold i fremtiden. Senere i prosessen, etter varsling av planoppstart, har det også blitt gjennomført en digitalisering av plankartet.

1.3 Konsekvensutredning og planprogram

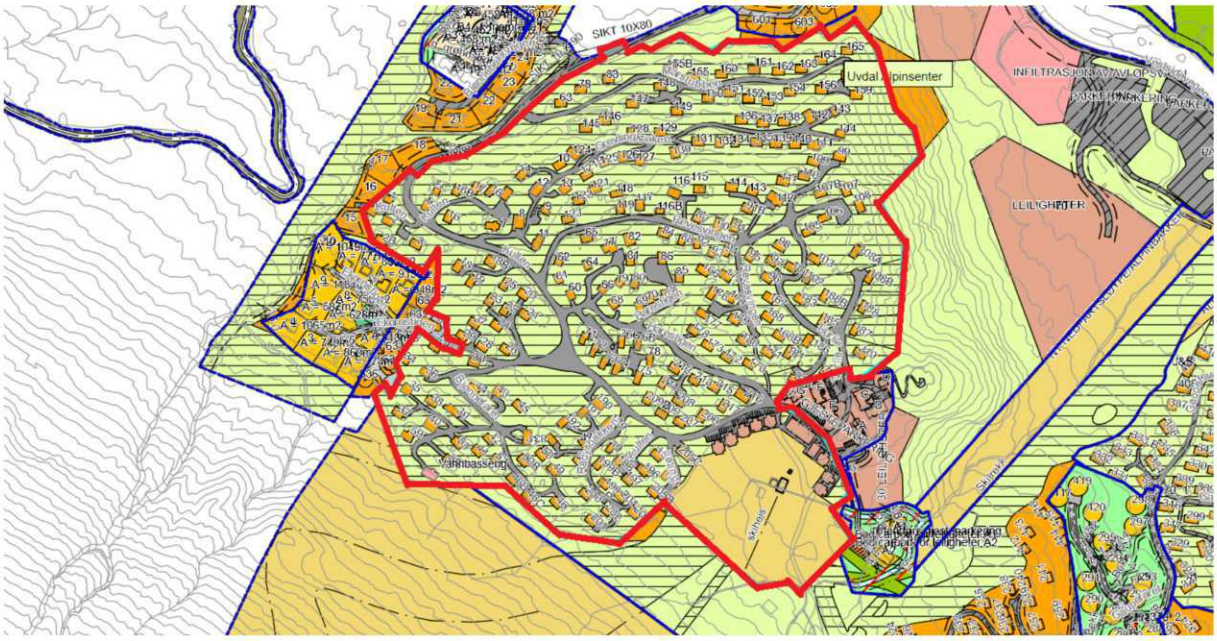
Planforslaget samsvarer med kommunedelplan og andre overordnede planer, og skal ikke konsekvensutredes etter plan- og bygningslovens (Pbl.) §4-1 og 4-2, samt forskrift for konsekvensutredning. Det skal etter § 4-3 i Pbl. utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse for planer som legger til rette for utbygging, og kravene i Naturmangfoldloven kap. II skal særskilt vurderes. Konsekvensvurderingen som viser planens virkninger for samfunn og miljø implementeres i denne planbeskrivelsen.

2. Planstatus og føringer

Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg (planid 2012004 og ikrafttredelsesdato 13.02.2017) viser overordnet arealdisponering for området, og er markert som byggeområder for fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet (nåværende).



Figur 1. Kommundelplan Dagalifjell med Rødberg. Planområde er markert som rødt.



Figur 2. Reg. plan Uvdal alpinsenter er markert med rød. Området er vist med nærliggende reg. planer.

3. Planprosessen

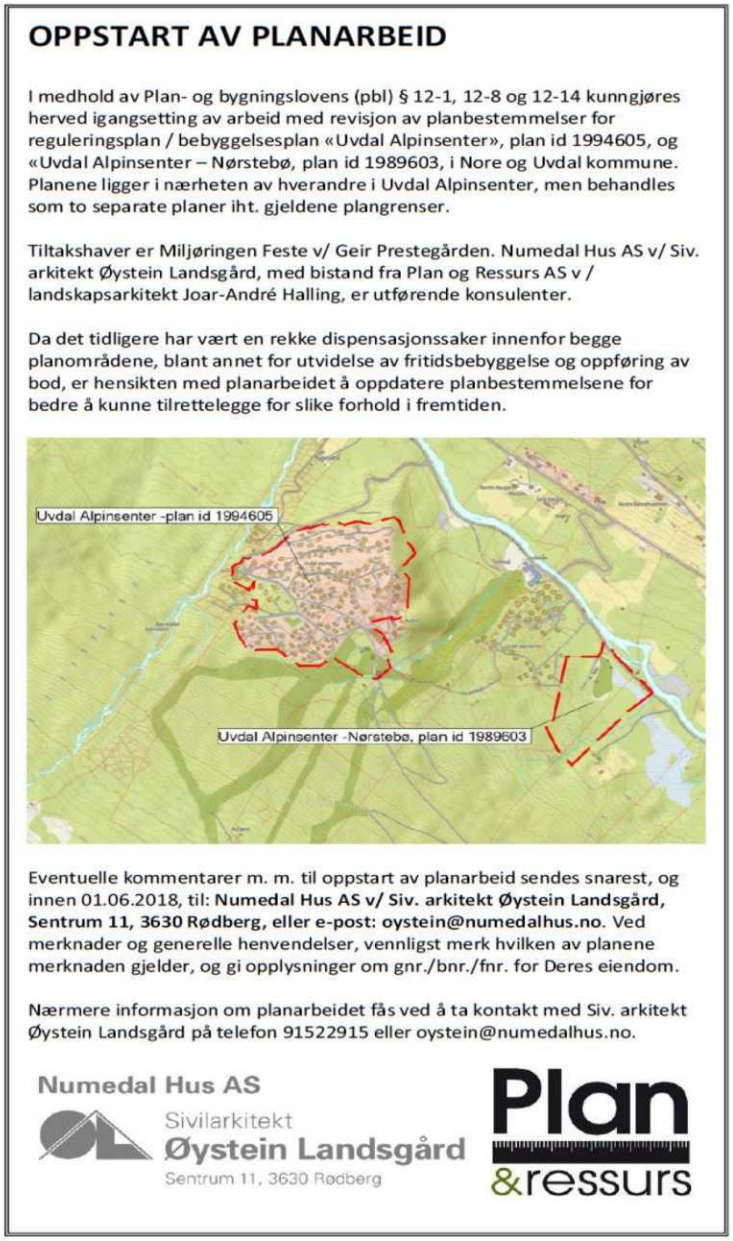
3.1 Prosessen

Oppstartmøte med Nore og Uvdal kommunen ble gjennomført i februar 2018, og berørte interessert ble varslet i april 2018 og med frist for innspill / merknader 01. juni 2018.

3.2 Merknader til oppstart

Innkommende merknader og forhåndsuttalelser har blitt videreformidlet til Nore og Uvdal kommune, men det er i tillegg gjengitt i et kort resymé med kommentarer i følgende avsnitt hvor det har blitt beskrevet hvordan merknadene har blitt hensynstatt videre.

Pga. tilsvarende revidering av planbestemmelser for reguleringsplan Uvdal alpinsenter - Nørstebø (plan id 1989603) i denne tidsperioden ble begge planene varslet med felles annonse i avis / nett og brev.



OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av Plan- og bygningslovens (pbl) § 12-1, 12-8 og 12-14 kunngjøres herved igangsetting av arbeid med revisjon av planbestemmelser for reguleringsplan / bebyggelsesplan «Uvdal Alpinsenter», plan id 1994605, og «Uvdal Alpinsenter – Nørstebø, plan id 1989603, i Nore og Uvdal kommune. Planene ligger i nærheten av hverandre i Uvdal Alpinsenter, men behandles som to separate planer iht. gjeldene plangrenser.

Tiltakshaver er Miljøringen Feste v/ Geir Prestegården. Numedal Hus AS v/ Siv. arkitekt Øystein Landsgård, med bistand fra Plan og Ressurs AS v / landskapsarkitekt Joar-André Halling, er utførende konsulenter.

Da det tidligere har vært en rekke dispensasjonssaker innenfor begge planområdene, blant annet for utvidelse av fritidsbebyggelse og oppføring av bod, er hensikten med planarbeidet å oppdatere planbestemmelsene for bedre å kunne tilrettelegge for slike forhold i fremtiden.

Eventuelle kommentarer m. m. til oppstart av planarbeid sendes snarest, og innen 01.06.2018, til: **Numedal Hus AS v/ Siv. arkitekt Øystein Landsgård, Sentrum 11, 3630 Rødberg, eller e-post: oystein@numedalhus.no**. Ved merknader og generelle henvendelser, vennligst merk hvilken av planene merknaden gjelder, og gi opplysninger om gnr./bnr./fnr. for Deres eiendom.

Nærmere informasjon om planarbeidet fås ved å ta kontakt med Siv. arkitekt Øystein Landsgård på telefon 91522915 eller oystein@numedalhus.no.

Numedal Hus AS
Sivilarkitekt
Øystein Landsgård
Sentrum 11, 3630 Rødberg

Plan &ressurs

Figur 3. Annonse for oppstart av planarbeid.

3.3 Innkommende merknader til første gangs varsling

Pga. felles varsling med reguleringsplan Uvdal alpinsenter – Nørstebø er det bare merknader tilknyttet denne planen som er vist.

Adressat	Merknader	Planleggers kommentarer
Alf Egil Lunde, mail 03.05.2018	Ønsker å kunne bebygge med BRA 150, mønehøyde 6 m og anneks på 20 m3 på eiendom gnr. 12 / bnr 37. Det henvises til naboeiendom gnr.12 / bnr.44 hvor disse bestemmelsene er gjeldene (dispensasjon).	Ny bestemmelser åpner opp for BYA = 125 m^2 , 5 meter mønehøyde og sekundærbygning inntil BYA = 30 m^2, og bør tilfredsstille de fleste av ønskene. Naboen det henvises til ligger utenfor planområde.
Trond Eskeland, mail 04.05.2018	Ber om informasjon når det foreligger mer konkrete planer.	Mer informasjon gis under høring og offentlig ettersyn.
Stein Erik Jensen, mai 07.05.2018	Utdrag fra mail: Ikke er overensstemmelse mellom plassering av bygninger og adkomstveger til hytter og det som en gang var planlagt «En gjennomgang av de faktiske forholdene vil uansett medføre endringer i kartene» «Det er på kartene fra kommunen avmerket tomter som ikke kan bebygges pga vann og kloakkledninger som går over tomten. Et eksempel er tomt Revesvingen 42. Skal denne tomten bebygges eller strykes (...)» «Dagens plan gir anledning til en – etter min mening – uønsket tett bebyggelse. Det har flere steder medført at naturlige gangstier i terrenget blir borte. Disse «stiene» har vært verdifulle for å sikre en enkel og naturlig adkomst til skianlegget. (...) her er alternativet å [gå] ut på hovedveien som fører forbi lekeparken og ned til Hesteskoen. Det er lite ønskelig da veien dels blir vesentlig lenger og dels utsetter barn for økt risiko pga omfattende biltrafikk» «Det er vesentlig for den familieprofilen en legger opp til at det i revidert plan er økt oppmerksomhet på de miljømessige forholdene som bla er beskrevet her».	Planlegger er kjent med de utfordringene knyttet til at virkelighet og plankart ikke stemmer overens både med tanke på plassering av bygninger og infrastruktur. Slik va-ledningene er plassert i dag kan ikke tomten bebygges. I så fall må teknisk infrastruktur flyttes før tomten blir bebyggbar. Kommunen må avgjøre dette spørsmålet endelig. Det er uheldig at grønnstruktur med stier blir endret og / eller fjernet pga. avvik til plankart. Forslag til tomtegrenser tar hensyn til eksisterende stinett. Det er også knyttet følgende planbestemmelser for dette temaet; *«Alle tiltak skal ta hensyn til etablert grønnstruktur omkring bebyggelsen (LNFR-områder) og eksisterende lekearealer, stier- og løypetraseer skal bevares. Ved eventuelle konflikter kan det ses på alternative løsninger, f. eks justering av trasé for sti -og løyper.»* *«Eksisterende lekearealer, stier, turveger og skiløyper skal bevares, jf. §2.1c. For å opprettholde en grønn skjerm / buffer mellom bebyggelsen og bevare den overordnede grønnstrukturen skal naturmark søkes bevart.»*

Statens vegvesen, brev 09.05.2018	Utdrag fra brev: (....) «Endring av bestemmelser kan også medføre behov for tiltak og endringer på plankartet». «For Statens vegvesen er det viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan». «Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse» (...).	Plankartet er revidert. Det er vurdert at eksisterende vegnett utenfor planområdene har god utforming, og kapasitet til å ta imot økt trafikkmengde. Dette temaet kommenteres nærmere i planbeskrivelsen.
Hanne Christensen, brev 14.05.2018	Utdrag fra brev: «Vi har hytte på Grevlingkroken 16 i Uvdal Alpinsenter, gnr.11, bnr. 1 og fnr. 35. For nogle år siden blrev der spængt du i klippen nedenfor hyutten for at gjøre plads til endnu en hytte på vejen neden under vores. Det har resultert i, at grunden falder lige ned 5-6 meter cirka 30 meter fra vores hytte. Området er ikke blevet afskærmet og eftersom vi kun har et punktfetse for den plads hvor vores hytte står, må det tilfalde grundejeren at sørge herfor. Det er selvsagt et farlig sted, ikke mindst fordi småbørn under tiden leger i området»	Det er en gitt en ny bestemmelse om disse forholdene; *«Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sikre farlig terreng, f. eks skrenter, i forbindelse med anleggsarbeid og i ettertid.»*
Mattilsynet, brev 23.05.2018	Utdrag fra brev: «Det fremgår ikke av varsel at denne revisjonen av planbestemmelser vil berøre drikkevannsforsyningen som er etablert de to planområdene i dag» «Mattilsynet har ingen merknader til at arealplanarbeidet med endringer av planbestemmelser blir gjennomført»	Vann- og avløp tilknyttes eksisterende teknisk infrastruktur i nærområdet, men ledningsnett vil måtte utvides til de respektive tomtene innenfor planområdene. Det er vurdert at vann- og avløpssystemet i området har tilstrekkelig kapasitet til nye abonnementer.
Sverre Medalen, brev 24.05.2018	Ønsker mer informasjon / detaljer om planarbeidet.	Ettersendt ytterligere informasjon.
Grunneiere i Uvdal alpinsenter, mail 27.05.2018	Utdrag fra brev: «Som grunneiere på Gnr 11 Bnr 1, Gnr 11 Bnr 2, Gnr 12 Bnr 2, Gnr 12 Bnr 3 og Gnr 14 Bnr 1 har vi innspill til revidering av planbestemmelsene. Når leieavtale mellom grunneiere og Uvdal Alpinsenter AS ble inngått 10/6-1990 var planbestemmelsene og utgangspunkt for prissetting for betaling pr tomt at det kunne bygges maks inntil 100 kvm pr festet tomt. Dette gjenspeiler også prisen pr tomt som da var kr 700,-, alt annet bebygget areal skulle betales med kr 7 pr kvm (alle beløp indeksregulert fra da avtalen ble inngått).» «Dersom grunneier skal akseptere hytter med brutto areal større enn 100 kvm og boder samt uteplasser i form av terrasser / plattinger og parkeringsplasser, må hytteeiere akseptere høyere leie. For øvrig er leien langt under dagnes markedspris / verdi. Økning i leie gjelder alle hyttetomter som ligger innenfor området.»	Dette er forhold av privatrettslig art, og vil ikke bli kommentert ytterligere av planlegger.
Fylkesmannen i Buskerud, brev 28.05.2018	Utdrag fra brev: «Fylkesmannen vil innledningsvis anbefale kommunen å vurdere full rullering av reguleringsplanene. Dette begrunnes i at reguleringsplanene har gjennomgått flere endringer den siste tiden fremfor en helhetlig rullering av planene. En rullering vil sikre en bedre samlet vurdering	Det er etter planoppstart bestemt at det allikevel skal gjennomføres en helhetlig rullering av reguleringsplanen, som også inkluderer nytt plankart.

	av endringene som foreslås og skape forutsigbarhet for de som eventuelt blir berørt av reguleringsplanene». «Ved endring av reguleringsbestemmelsene må kommunen vektlegge hvordan endringene vil påvirke landskapsbilde og det bebygde preget» (...) I varsel om endring er det vist til at områdene ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og skredflom. (...) Fylkesmannen vil her påpeke viktigheten av at dette blir utredet på et så tidlig tidspunkt som mulig. Dette for å sikre forutsigbarhet og for at de føringer som ligger i reguleringsplanen kan bli gjennomført. Videre har kommunen ansvar etter plan og bygningsloven §28-1 til å sikre at byggegrunn er tilstrekkelig sikret mot naturfare»	Ivaretas i bestemmelser. Se for øvrig nærmere utredning om dette tema i denne planbeskrivelsen. Det er nå gjennomført en helthetlig vurdering av skred og flom i feltet. Arealer som fortsatt anses utsatt for skred og flom er innlagt som hensynssone i plankartet, og tilknyttet følgende planbestemmelse: *«Det tillates ingen tiltak innenfor hensynssonene før skred- og flom er nærmere utredet av fagkyndige. Dette gjelder ikke utbedring av eksisterende teknisk infrastruktur slik som kabler, vann- og avløpsledninger, veger, stier- og løyper eller mindre terrengmessige tiltak på tomt. Detaljer for planlegging og utførelse av skred- og flomvernstiltak skal følge retningslinjer og føringer gitt i rapport «19269 – Skred- og flomfarevurdering i Uvdal alpinsenter» (utarbeidet av Skred AS), eventuelt supplert med ny utredning, før tiltak igangsettes. Eventuelle nyere ajourførte versjoner av rapporten skal benyttes.»*
Buskerud fylkeskommune, brev 29.05.2018	Utdrag fra brev: «Me har ingen merknader til reguleringsendringa. Det bør likevel gå fram av reguleringsføresegnene at dersom det først under anleggsarbeid skulle framkomma automatiske freda kulturminne, må arbeidet straks stoppast og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varslast, jmf. Kulturminnelova §8, 2. ledd» «Vi kan ikke se at bygningen og etterreformatoriske kulturminner av nasjonal eller regional verdi vil bli berørt av planendringene, og har følgelig ingen merknader til planarbeidet. Vi har tillit til at kommunen vurderer at landskapshensyn og eventuelle lokale kulturminner blir tilstrekkelig ivaretatt»	Implementeres i bestemmelsene, og det henvises til kulturminneloven §8 andre ledd.

3.4 Innkommende merknader til høring og offentlig ettersyn

Adressat	Merknader	Planleggers kommentarer
Einar Ro (Uvdal bygg og hytte-omsetning AS), 06.07.2020	Utdrag fra brev: «Vi, Uvdal Bygg og Hytteomsetning AS er eier av gnr 11 bnr 2 festenr 6. Der har vi en godkjent byggesak fra 2014, delegert vedtak nr 43/14. Det er påbegynt planering og tilrettelegging for det godkjente tiltaket. Ser utfra det nye tomtekartet at vi ikke får plassert bygget. Ber derfor om at grensene justeres slik at vi kommer innom byggegrensen med hytten. Da dette er et allerede godkjent tiltak som alle naboer har godtatt, regner vi med denne justeringen av det nye kartet er uproblematisk.»	Planlegger har justert tomten på bakgrunn av mottatt skisse.
Harald G. Madsen, 20.07.2020	Utdrag fra brev: «Som avtalt følger mitt bidrag til de 4tomtene vi snakket om. Tomter tilhørende Gnr. 11 Bnr 2 i Uvdal Alpinsenter. Tomtene 11/2 F3, 11/2 F28, 11/2 F29 og 11/2 F39 tilhører grunneier Gnr. 11 B nr2.» «Opprinnelig var disse tomtene orientert som vist i vedlagte kartkopi merket El. Nytt plankart viser en annen plassering av tomtene. Dersom hyttene (100, 105 og 106, 92) orienteres som vist på dette plankartet, vil dette føre til stor høyde-forskjell i lengderetningen på hytte (100 og 105). I tillegg vil minst ei hytte være plassert nær en brattsandskråning. Slik tomtene er plassert i kartkopi merket El, vil etter mitt syn være den beste plasseringen.» «Tidligere er Moen Design, Modell Storodde vurdert plassert innenfor hytteområdet med avstand 8 m mellom hyttene. Jeg ber om at plassering av nevnte hytter blir som vist i kart Bi.»	Plankartet endres slik at det hovedsakelig samsvarer med prinsippene i eldre plan. Det skal likevel nevnes at hyttene som er inntegnet i gammelt plankart ikke samsvarer med hyttetypen som Madsen ønsker. Dessuten er hytten på tomt 101 plassert delvis oppe de eldre tomtene i gammelt plankart noe som medfører at tomtene 92, 100, 105 og 106 må flyttes noe sørover enn de opprinnelig var inntegnet. Tomtene er nå tegnet slik at Madsen kan realisere hyttetypen han ønsker, og med samme vinklet plassering som i gammelt plankart. Det er også inntegnet veg mot øst i samsvar med eldre plan. Adkomst til tomtene anses best herfra, men kan også muliggjøres fra veg i vest hvis ønskelig.
Stein Erik Jensen, 21.07.2020	Utdrag fra brev: «I planen er unntatt de områdene som dekker Utsikten og Panorama sameiene samt tilknyttede områder som vil ha adkomst på veien som passerer Hesteskoen Ferie Sameie. Hva er bakgrunnen for at de ikke er inkludert i planarbeidet da områdene inngår i HUA, betaler for snømåking etc på lik linje med de øvrige områdene som inngår i Alpinsenteret og benytter de samme veiene som øvrige enheter i planen for Uvdal Alpinsenter. Det bør være åpenbart at de aktuelle områdene bør behandles sammen med denne planen.» «I punktene 5.2.7 og 8.3 er omtalt trafikkforhold. Det omtales i pkt 8.3 at "det er vurdert at eksisterende vegnett har kapasitet (også utenfor planområdet), og at vegene i området ved behov kan tilpasses standard med kjørebanebredde og sideareal". Vegbanen utenfor Hesteskoen er allerede i dag for smal og kan vanskelig utvides. En vil få økt risiko ved ny bebyggelse som planlegges i området nevnt i punktet ovenfor. Spesielt gjelder dette ved trappenedgangene i Hesteskoen og ved veien som kommer ned fra Utsikten. Vinterstid er det meget glatt hvilket kan hindre biler i å stoppe. Ber om at dette punktet følges opp av kommunen overfor Uvdal Skisenter som eier veien og at det meldes tilbake hvilke tiltak som vil bli gjennomført for å sikre at det ikke skjer ulykker. Til orientering benyttes også den samme veien utenfor Hesteskoen av flere etter at heisen er stengt for å komme til Lavvoen. På dagtid er det også mange som parkerer utenfor Lavvoen som bidrar til at det blir uoversiktlig.»	Planen tar hensyn til gjeldene plangrenser og da utelukkes disse områdene. Flere av disse kommentarene henvises til områder utenfor planområdet. Regulert kjørebanebredde er 6 meter i området ved lavvoen, og i tillegg kommer regulerte sidearealer. Dagens bredde / standard muliggjør to biler å passere hverandre uten hinder. Regulert bredde er allerede akseptabel i dette området, og planlegger ser ikke behov for ytterligere forbedringer. Pga. områdets tetthet med hytter er det ikke regulert inn stier med arealformål «grønnstruktur» eller lignende, men dette skal uansett hensyntas selv om feltene er vist som byggeområder;

	«Det er vanskelig å se av plankartet hvor stier er tenkt å være. (Også nevnt i mail av 7. mai 2018) Det er et stort behov for å angi områder som kan benyttes som stier for å komme til ulike steder i Alpinsenteret. Fremst gjelder det til Stolheisen. Hvis det ikke taes hensyn til vil flere - helt unødvendig - bli "tvunget" til å benytte veiene som ofte er meget trafikkerte.»	*«Alle tiltak skal ta hensyn til etablert grønnstruktur omkring bebyggelsen (LNFR-områder) og eksisterende lekearealer, stier- og løypetraseer skal bevares. Ved eventuelle konflikter kan det ses på alternative løsninger, f. eks justering av trasé for sti -og løyper.»*
Thomas Johnsen, 24.07.2020	Utdrag fra brev: «Regulert byggegrense på tomt 216 er ca 6 meter fra eksisterende hytte på tomt 215. I følge plankart ligger hyttene på tomt 213, 214 og 215 med mindre enn 8 meter avstand fra før. I ny reguleringsplan legges det da opp til 4 hytter med mindre enn 8 meter avstand. For å ivareta brannsikkerhet må regulert byggegrense, evt regulert tomtegrense, endres slik at 8 meter avstand mellom hyttene på tomt 215 og tomt 216 sikres.» «Dagens plankart ivaretar ikke intensjonen om 8 meters avstand mellom bebyggelse, der – ny regulert tomtegrense er tegnet mindre enn 4 meter fra eksisterende bebyggelse, tilliggende tomt ikke er bebygd og regulert byggegrense ikke er flyttet tilsvarende det regulert tomtegrense ligger for nær eksisterende bebyggelse. Med bakgrunn i dette bør plankartet gjennomgås. Eksisterende bebyggelse er som den er, men ny reguleringsplan må sikre at avstand mellom nye og eksisterende hytter blir 8 meter for å hindre brannspredning i et allerede for tettbygget område.»	I dette området er flere av fritidsboligene allerede bygget for omfangsrike, og også plassert godt utenfor senter av festepunkt. Plankartet ivaretar 8 meter byggeavstand de aller fleste tilfeller i denne planen, men i dette området er det gjort noen unntak for at tomt 216 i det hele tatt skal ha mulighet for å kunne bygges. Tomt 216 er allerede meget liten, og det er kun mulig å oppføre én beskjeden fritidsbolig her pga. av nabo-bebyggelsen. Hvis tomt 216 skal bebygges nærmere enn 8 meter (slik det nå er en teoretisk mulighet til) må det riktignok gjøres brannsikre tiltak (f.eks. hvis fritidsboligen oppføres helt i byggegrensen mot tomt 215).
Roger Dalen, 27.07.2020	Utdrag fra brev: «For vår eiendom mener vi at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til tomtens topografi og at den foreslåtte grensen i plankartet derfor er uhensiktsmessig og vil måtte utløse dispensasjon ved evt. videre utnyttelse Det er bl.a. naturlig å tenke at en utvidelse av fritidsboligen vil strekke seg vestover mot vend hammer» «Det er i veiledningen også beskrevet at byggegrensen kan strekkes så nær som 1 meter fra vei for å kunne gi bedre utnyttelse av tomtene, dette er hensyntatt for to av de nærmeste eiendommene (126, 128) og har dermed ikke gitt rom for at vår eiendom kan utnyttes på en tilsvarende måte. Tvert imot begrenser dette utnyttelsen av vår eiendom. Etter vår mening vil ikke en justering av byggegrense på nabo-eiendom ha betydning for dens videre utnyttelse, da det her er et større fritt areal.	Tomten er inntegnet med ca. samme areal som nabotomtene. Det er utfordrende å imøtekomme kravene uten å endre hele tomtegruppen med nabotomter i dette området. Det antas da at flere av tomtene får en mindre uhensiksmessige utforming, og totalt blir dette et dårlige alternativ.
Fylkesmannen i Oslo og Viken, 28.07.2020	Utdrag fra brev: «Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 28.05.2018 hvor vi anbefalte rullering av reguleringsplanene og ba om at hensynet til landskap måtte vektlegges. Videre viste vi til at jord og skredflom måtte utredes på et så tidlig tidspunkt som mulig.» «Det er i forbindelse med revidering av reguleringsplanen utarbeidet en rapport om skred og flom. Denne er derimot ikke lagt ut til offentlig ettersyn, noe som må ansees som en svakhet. Vi forutsetter at kommunen som planmyndighet har sikret at funnene i rapporten i nødvendig grad er innarbeidet og sikret før planforslaget blir vedtatt.» «Videre vil vi bemerke at det er to registreringer av viktig naturmangfold innenfor planområdet som burde vært nevnt. Dette er funn i veigrøft som, etter det vi kan se, ikke blir berørt av endringene. Vi forutsetter at kommunen tar inn disse funnene i sin vurdering av naturmangfold før endelig vedtak.»	

HUA, (Hytte-eierforeningen i Uvdal Alpinsenter, 07.08.2020	Utdrag fra brev: «Oppsummert ønsker HUA disse endinger i planbestemmelsen: - BYA maksimum 150 m2, med tillegg av parkeringsareal og sekundærbolig totalt 216 m2 - Mønehøyde maksimum 6,5 m - Tillatelse til bruk av ordinært utelys og ikke bare «opp / ned lys» for å øke sikkerheten i hyttefeltet.»	Disse punktene er diskutert med kommune og tiltakshaver flere ganger tidligere. Selv om det finnes fritids-boliger med en større utnyttelsgrad enn BYA 120 m² (som det er satt krav til i planbestemmelsene) er det vurderer at BYA på 150 m² er for stort for dette feltet. Det samme gjelder mønehøyde på 6,5 m. Vi har etter høringsrunden fortsatt latt mønehøyden bli 5,0 m over planert terreng. I store deler av området er det gatebelysning.
Finn Fjeld, 10.08.2020	Utdrag fra brev: «Vi stusser over hvordan tomtegrensen til tomt 167 er markert på plankartet, og mener tomtegrensen ikke er målt opp etter reell bruk. Det virker for oss som om tomten bevisst er satt slik at uteområdet sør for hytta blir minst mulig – og dermed gir det plass til hytte og vei på tomt 168. For det første er hovedregelen at man beregner ett mål fra midten av punktfestet, hvilket er midt i hytta som er bygget på tomten, jf. nevnte avgjørelse RG-2004-2015. Tomten er i plankartet ikke tegnet opp etter denne hovedregelen. For det andre er tomteoppmålingen ikke i tråd med dagens bruk (...)» «Vi minner også om at det er krav til 4-meters avstand mellom nye hytter og tomtegrenser etter plan- og bygningsloven §29-4(2). Dersom tomtegrensen for tomt 167 måles korrekt, må byggegrensen for tomt 168 endres tilsvarende». «Det går en bekk på vestsiden av tomtene 167 og 168. AV plankartet fremgår byggegrensen for den nye tomten nr. 168 svært tett på bekken. I denne forbindelsen minner vi om det generelle byggeforbudet 100 meter fra vassdrag, hvilket inkluderer bekk &1-8. Vi er kjent med at avstandskravet kan fravikes i reguleringsplan, hvilket er gjort ved tidligere reguleringsplaner. Ingen eksisterende hytter ligger imidlertid så tett på bekken som tomt 168 er planlagt» «Vi er svært bekymret for den sårbare vegetasjonen ved bekken dersom avstandskravet avlempes. Det er tidvis høy vannføring i beklen i perioder mye smeltevann, hvilket ved flere anledninger har ført til oversvømmelse på veien som går mellom hyttene 167 og 169 (....)» «(...) Vi mener våtmarksområdene rundt bekken således burde vært beskrevet som en hensynssone, hvilket ikke er beskrevet i planforslaget» «Vi synes det er uklart om veien flyttes på eller forlenges ut ifra planforslaget. Dette ønsker vi en avklaring på (....) Videre ønsker vi å trekke frem avstanden mellom ny vei og vår hytte (...) Vi mener veien legges så tett på hytte på tomt 167, at sikt ved utkjøring fra tomt 168 ikke er tilstrekkelig. Videre mener vi at avstanden mellom planlagt vei og hytte 167 vil medføre problemer med snømåking (.....). Den foreslåtte veitraseen vil dessuten gå ut over uteareal et vi i alle år har disponert sør og øst for hytten vår på tomt 167. Dermed mister vi mesteparten av dette uteareal et (....) Vi har lojalt forholdt oss til regelverket, og ikke bygget ut platting / grillområde etc. som flere naboer har gjort. Det er således ingen synlige bevis på at dette er vår uteplass, og vi føler oss nå straffet for å ikke ha «tatt oss til rette» slik andre naboer har gjort». «Dersom våre merknader i dette brevet ikke blir hensyntatt, og det mot formodning bygges en hytte på tomt 168, mener vi at det må være en bedre løsning å legge vei ned fra oversiden av hytte 168 (fra sør). Her er det allerede mange	Tomt 167 er meget romslig. Planlegger er selvfølgelig kjent med regler angående tomtefeste, og størrelse, men i et tettbebygget felt som dette kan ingen forvente å ha et tilhørende areal på 1000 m². Vegen er bygget frem til tomt 169, og det er kun snakk om en mindre forlengelse mot ny tomt 168 for å betjene denne. Bekken ivaretas selv om byggegrensen er tett innpå. 100-meters krav ville i liten grad muliggjort bebyggelse i dette området. Flomsonen er inntegnet, og det må gjøres nødvendige tiltak ved anleggelse på tomten. Det er ikke registrert våtmarksområder av en slik karakter og størrelse som bidrar til at disse områdene må markeres som en hensynssone. Bekkeløpet ivaretas med innregulert LNFR-formål. Vegen forblir slik den i dag er bygget, men forlenges. Fra tomt 168 vil det være utkjøring rett ut på en strekning, og frisikt opprettholdes. Det er umulig å legge vegen fra sør på grunn av ubebygde tomter i

	stikkveier som kan forlenges fra hytter som er bygget i nyere tid» «Avslutningsvis ønsker vi å nevne at der tomt 168 er prosjektert, har det vært grøntområde i alle tidligere reguleringsplaner for området, til glede for fastboende og hytteeiere i området. Da vi kjøpte vår tomt i 2002 var dette en viktig faktor for valg av akkurat denne tomten. Det har vært en ekstrem fortetting av hytter siden 2002, og vi mener naturen forringes og hytteområdet mister sin sjarm ved å fjerne dette lille grøntarealet.»	tilgrensende reguleringsplaner som ikke muliggjør en forbindelse.
Mattilsynet, 13.08.2020	Utdrag fra brev: «Hele planområdet med nye abonnenter skal etter planen knyttes til felles etablert vannforsyning og avløpsanlegg. Vann og avløp er ivaretatt gjennom planbestemmelser. Vi kan ikke se at endringen som er på høring berører vann-forsyningen eller leveranse av drikkevann innenfor hyttefeltet. Mattilsynet har ingen innvendinger til planforslaget.»	
Viken Fylkeskommune, 15.07.2020.	Utdrag fra brev: «Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035. Det er positivt at det er satt rammer for nytt område med næring og tjenesteyting som begrenser hva slags type handel som er tillatt samt størrelse. Vi ber om at det i tillegg sikres at det ikke kan etableres handel med volumvarer, ihht føringene i den regionale planen. Ellers ser vi det som positivt at det er gitt bestemmelser som skal bidra til å redusere terrenginngrep av bebyggelsen.» <u>«Hensyn til arkeologiske kulturminner:</u> Vi viser til vårt brev til varsel om oppstart av 29.05.2018, også vist til i planbeskrivelsen. Vi har ingen nye merknader til reguleringsplanen når det kommer til automatisk fredete kulturminner.»	Medtatt i oppdaterte bestemmelser.
Tove og Jan Sverre Karlsen, 15.08.2020	Utdrag fra brev: <u>1. Plassering av festepunkt 168 med ny adkomst</u> «I gjeldende plan er konsekvensen av kommunens dispensasjonspraksis i enkelt saker blitt betydelig for fester av festetomt 168, som ikke har areal til å bebygge festetomten sin. På bakgrunn av dette er det foreslått å flytte festepunkt 168 helt ned til festepunkt 167 og 169 i eksisterende grøntareal og i hensynssone for flom, med en ny adkomst via eksisterende adkomst for festepunkt 167 og 169. Konsekvensen av denne endringen er ikke synliggjort i planforslaget mht. nedbygging av friluftsområde og overvannshåndtering. I tillegg vil det medføre en vesentlig ulempe for festetomt 167 og 169 mht. arealdisponering, parkering og uteareal. Med foreslått plassering og adkomst for festepunkt 168, vil festetomt 169 ikke lengre ha anledning til å tilfredsstille kravene i planbestemmelsene om bla. 2 biloppstillingsplasser, da ny adkomst for festetomt 168 er planlagt over eksisterende biloppstillingsplasser.» <u>2. Ny tomt 168 er lagt i hensynssone for flomfare</u> Ny festetomt for 168 er planlagt flyttet og ny plassering av festetomt er plassert i henssynssone for flomfare, på tross av at det står i planbestemmelsene pkt. 4.1.1 at det ikke skal etableres ny bebyggelse i disse sonene. Ved ny plassering av festepunkt 168 vil oppføring av fritidsbolig medføre en ekstra kostnad for fester, da det må utføres tiltak for å ivareta sikkerheten mht. flom for ny fritidsbolig på angitt festepunkt.	Overvannshåndtering, herunder flomfare, er det gitt egne bestemmelser om. Planlegger synes arealet virker svært begrenset angående hva som kan benyttes til «friluftsformål» for allmennheten. Arealet tjener først og fremst som utomhusareal for tomtene 167 og 169. Dette er en oppdatert plan og det må også forventes at tomter / festepunkter søkes flyttet på grunnet uhensiktsmessig plassering i første omgang. Det er også adekvat areal som gjenstår for bilparkering. Plankartet viser at deler av tomten berøres av en flomsone. Det er tillatt å bygge innenfor flomsonen så lenge det

	Ny fritidsbolig på angitt plassering av festetomt 168 vil da medføre at flomveier ikke holdes åpne og eksisterende grøntareal bygges ned, som vil ha en negativ innvirkning på grøntstrukturen og overvannshåndteringen i området langs bekken.	gjøres tiltak for å begrense flom. Et alternativ vil være å legge voll på sørsiden av tomten slik at det lages en flomsikre bekketrasé som også de andre tomtene kommer til gode.
	«Til informasjon er det også tidvis høy vannføring i bekken ved mye nedbær eller smeltevann, hvilket ved flere anledninger har ført til oversvømmelse på veien som går mellom hyttene 167 og 169. Dette gjelder flere ubebygde festepunkter i området, som vil være i strid med planens hensikt og bestemmelsene knyttet til henssynssoner for flom / ras- og skredfare. Bestemmelsene og viktigheten av å sikre åpne flomveier i området er tydeligvis ikke vektlagt i plassering av festetomtene.»	Oversvømmelse vil ikke forekomme så lenge det gjennomføres flomsikrings-tiltak rundt tomt 168.
	<u>3. Festepunkt 171 (11/1/55) kan ikke bebygges mht. trasé for vann- og avløpsledninger og politisk vedtak av 2001 ifm. Endring av adkomst for tomt 18 og 19 (festetomt 167 og 169 iht. ny plan)</u>	
	«Festepunkt 171 (11/1/55 – tomt 25) er opprettholdt i reguleringsplanen på tross av at festepunktet ikke kan bebygges med fritidsbolig, da ny bebyggelse vil komme i konflikt med trasé for vann- og avløpsledninger, ref. planbestemmelse 2.1 h).»	Igjen gjelder dette deler av tomten. Her kan det også være mulig å endre noe på va-traseen.
	«Festepunkt 171 (11/1/55 – tomt 25) i ny plan kan heller ikke bebygges, da det vil være i strid med politisk vedtak fra Næring, miljø og kommunalteknikk av 25.10.01 i utvalgssak 092/01 i sak 01/01413. Saken omhandlet endring av adkomst til tomt 18 og 19, og opprinnelig formål for vegtrasé skulle tilbakeføres til friluftsformål. Det ble også muntlig uttalt i det politiske møte at festepunkt 171 ikke skulle bebygges, men er ikke protokollført og fulgt opp av kommunen etter den politiske behandlingen.»	Reguleringsplanen kan opprettholdes slik den nå foreligger selv om det gjort enkeltvedtak tidligere.
	<u>4. Hvordan ivareta eksisterende festetomter iht. reguleringsbestemmelsene</u>	
	«Det er ikke oppgitt areal for de enkelte festetomtene iht. tenkte grenser for de enkelte festetomtene, og arealene er svært begrenset når festekontraktene ikke angir areal og det er da § 16 i tomtefesteloven som kommer til anvendelse, med en råderett på ett dekar (1 mål).»	Tomtefesteloven med ca. 1000 m^2 rådighet kan umulig følges innenfor dette planområdet da fritids-bebyggelsen allerede ligger for konsentrert. Også tomtefestene må kunne forskyves da en del av fritids-boligene ikke er plassert iht. til disse. Dette gjelder f. eks tomtene 169 og 175 som ikke ligger plassert iht. eldre plankart og som medfører en forskyving av tilgrensede tomter.
	«For å ivareta disponeringsretten på 1 dekar, skal hver festetomt disponere et areal på 35 m i diameter fra midten av punktfeste. Ved inntegnede grenser på plankartet, ser det ikke ut til arealdisponeringen ivaretas.»	
	«For festepunkt 169, Kulten 91 (11/1/187) vil ikke arealet være tilstrekkelig for å bla. kunne tilfredsstille kravet til biloppstillingsplasser på grunn av ny adkomst som er planlagt over eksisterende biloppstillingsplasser og uteareal som disponeres til festepunktet. Reetablering av evt. nye biloppstillingsplasser vil medføre vesentlige terrenginngrep som anses i strid med bestemmelsene om at naturmark og etablert grøntstruktur i området skal bevares.»	
	«Det må samtidig bemerkes at planens bestemmelser om størrelse, høyder og utnytting på fritidsbebyggelsen strider med pkt. 8 i planbeskrivelsen. Forslagstiller mener at reguleringsendringen ikke vil ha negativt omfang på landskapsbilde, men det er vanskelig å dele denne oppfatningen når man åpner opp for en fritidsbebyggelse som kan være større, ha kjeller, garasje, uthus og bod. Dette har tidligere ikke vært tillatt i tidligere reguleringsplan, men det er innvilget flere enkelt dispensasjoner av kommunen.»	Planbestemmelsene er oppdatert med bakgrunn i grunneierinteresser / tiltakshaver og flere innspill fra naboer. Det skal også sies at svært mange har bygget i større grad på dispensasjoner og / eller oppført deler av bebyggelse ulovlig.

	«Denne arealutnyttelsen av festetomtene vil medføre en enda kraftigere nedbygging av hyttefeltet enn det allerede er og medføre en større fjernvirkning på landskapbilde. Det er i tillegg fjernet mye eksisterende vegetasjon, som er negativt for landskapsbilde og overvannshåndteringen i området, som allerede er utsatt mht. flomfare.» 5. Disponeringsrett iht. tomtefesteloven (1 mål) «Ved punktfeste disponerer fester ett mål tomt medberegnet hyttearealet. Dette følger av tomtefesteloven § 16 og rettspraksis, se eksempelvis hvordan bestemmelsen er praktisert i Borgarting lagmannsretts dom av 7.7.2004 (RG-2004-1515), som følger vedlagt.» «Festekontraktene som er inngått i området angir ikke arealdisponering og det er tomtefesteloven som kommer til anvendelse med at fester disponerer 1 dekar, se også pkt. 5. Nye planlagte «grenser» for festetomtene gir en vesentlig begrensning for festers rettigheter mht. disponeringsrett og utnyttelse av festetomten.» 6. Bevaring av naturlandskapet og vegetasjon «Forslag til reguleringsplan legger til rette for nedbygging av eksisterende friluftsformål og naturmark, som skal fungere som en overordnet grøntstruktur og rekreasjonsområde for tur- og lekeområde. Hvordan kommunen skal klare å ivareta intensjonen i planen er vanskelig å se, når bestemmelsene i reguleringsplanen er motstridende med hensyn til bevaring av natur- og landskap og tillatt bebyggelse, som må anses å være svært romslige og tar lite hensyn til at dette er et friluftsområde.» Konklusjon «Forslag til ny reguleringsplan oppfattes som en nødvendighet for å rydde opp i en situasjon som har oppstått fordi kommunen har hatt en liberal og lite helhetlig dispensasjonspraksis, som har uthulet og svekket gjeldende reguleringsplanen som overordnet styringsverktøy. Konsekvensen av dette medførte at det ble nedlagt midlertidig bygge- og deleforbud i området inntil en ny reguleringsplan forelå.» «Det må dermed bemerkes at det er beklagelig hvis kommunen godkjenner et planforslag som medfører en større nedbygging av hyttefeltene i Uvdal alpinsenter og som bryter med prinsipielle natur- og landskapshensyn, samt hensynssoner for flomfare.» «Nytt forslag til reguleringsplan bærer preg av at man vektlegger bortfester og utbyggers interesser i større grad enn bevaring av områdets karakter og naturhensyn.» «Fester av tomt 167, 168 og 169 blir direkte berørt av endringene i planforslaget, da festetomt (168) må flyttes, da det ikke er areal til å bebygge den. Det må utarbeides en konsekvensanalyse for de aktuelle festetomtene med tilhørende naboer i dette feltet (festetomt 167-179) for å kartlegge eiendommenes arealutnyttelse, adkomst, parkering og arealdisponering før og etter reguleringsendringen. Dette må gjøres før videre saksbehandling og sendes på ny høring til berørte parter for uttalelse.»	Det vises til tidligere kommentar. Ser man på plankartet vil det tydelig fremkomme at dette er utfordrende, og i de fleste tilfeller, umulig å tilfredstille. Bestemmelsene om bevaring av stier etc. gjelder selv om deler av arealet er markert som byggeområde. Det fremgår tydelig av bestemmelsene.
Øyvind Larsen, 16.08.2020	Utdrag fra brev: «Vi har to tomter i gjeldende område, en er bebygd 11/1/165 (195 iht til nytt plankart tilknyttet forslag til reg plan) og 11/1/171 (mulig H310 2 iht til nytt plankart tilknyttet forslag	Dette skyldes at hjemmelshaver tidligere har kjøpt rettigheter til å bygge

	til reg plan). Sistnevnte tomt er ikke tegnet inn som foreslått tomteareal tilsvarende bebygd tomt 11/1/165. Hva skyldes dette?»	på festepunktet det påpekes, og at bebyggelsen er ført mot dette punktet (sørøst) i dag. Bebyggelsen ligger med andre ord i dag innenfor to feste-punkter. Det er derfor ikke mulig å få tildelt enda et tomteareal, og heller er det ikke plass mot sørøst.
Stein Erik Jensen, 17.08.2020	Utdrag fra brev (tilleggsinformasjon til tidligere innsendte merknad datert 21.07.2020): «1. Min egen adresse etter siste oversikt av gateadresser er Revesvingen 46 (11-2-70).» «2. Hesteskoen Ferie Sameie har adressen Kulten 129 - 149 (12-49). (Er styreformann) Utsikten Sameie har adressen Tiurlia 1 - 23 (12-47 og 12-57). (Er styreformann)» «3. Veien utenfor Hesteskoen eies av et av selskapene til Uvdal Skisenter og grensen mellom Hesteskoen og Uvdal Skisenter går tett inn på bygningsmassen til Hesteskoen. Videre kommer Tiurlia ned til Kulten omtrent mitt på bygningene tilhørende Hesteskoen. Her er det allerede stor trafikk da veien også benyttes av Kulten 159 (Lavvo) og Kulten 173 - 185 (Panoramabygget). Påstanden i planen pkt 8.3 om at eksisterende vegnett har kapasitet og kan tilpasses... synes urimelig mht til problemstillingene i området utenfor Hesteskoen.» «4. I pkt 3 i min forrige mail omtales manglende oppmerkede stier. - I dag er det en meget brukt sti som går opp fra Grevlingkroken og som går over tomten Revesvingen 42. Det er tvilsomt om denne tomten kan bebygges pga vann og avløpsledninger og bør i stedet opprettholdes som en tursti da den er viktig for mange som bor på Grevlingkroken og som ved å benytte denne stien slipper å gå ut på hovedveien Kulten. - Det har tidligere vært en sti som gikk ned fra nedsiden av Revesvingen 35 og over Harestigen 48. Etter at den senere tomten ble bebygget er det nå vanskeligere å komme ned til stolheisen på vinteren. Her bør komme forslag til ny sti/skiløype. Et forslag kan være over Revesvingen 23 og Harestien 34. Her er det uansett trangt og hvis alle angitte tomter i området blir bygget på må en i stedet gå bort til Kulten med all sin trafikk. Lite gunstig for små barn på ski. Håper denne presiseringen gir en bedre forklaring.»	Det følger av planbestemmelsene at stier skal bevares; *«Alle tiltak skal ta hensyn til etablert grønnstruktur omkring bebyggelsen (LNFR-områder) og eksisterende lekearealer, stier- og løypetraseer skal bevares. Ved eventuelle konflikter kan det ses på alternative løsninger, f. eks justering av trasé for sti -og løyper.»* Dette betyr at selv om disse arealene er vist som byggeområder så skal de ikke bebygges hvis de kommer i konflikt med en f. eks en sti.
Wenke Guldbrandsen og Svein Drangeid, 17.08.2020	Utdrag fra brev: «Vi har ikke mottatt særskilt varsel, var ikke kjent med oppstart og har derfor heller ikke inngitt bemerkninger tidligere»	Første gangs varsel med utsendt med bakgrunn i tilgjengelige nabolister tildelt fra kommunen.

	«I forslag til reguleringsplan som er vedlagt, har hytteierdommen som er gitt i tegning nr. 209B, en «teoretisk nabogrense» med byggegrensen som ligger rett foran vår eiendom, og som vil medføre at denne eiendommen får en rett til å utvide hytten og oppføre bod ihht. reguleringen, noe som vil innskrenke den fysiske råderett for vår festetomt og frata vår eiendom all utsikt og sol. Denne eiendommen ligger rundt to meter høyere enn vår eiendom.» «Med det forslag til endring av reguleringsplanen som nå er fremmet, innebærer dette at vår festetomt heller ikke er egnet til bebyggelse». «Slik vårt festeareal er innrettet, vil den naturlige del av vårt bruksareal avgrenses mot det som tidligere var parkeringsplass- og ikke som i forslaget vedlagt kart med endringer av reguleringsplanen, fire meter fra vår veranda / sydvegg (...) Dette innebærer at forslaget til reguleringsplanen er i strid med den festeavtalen som vi har med grunneier – som gir oss en fysisk rådighet over dette areal som avgrenses mot veien, i dag parkeringsplass» «Når vi har fysisk råderett i forhold til trær som hindrer utsikten, gjelder da det samme dersom grunneier eller andre grunneiere gir tillatelse til å oppføre bygg på den del av tomten som naturlig hører til vårt punktfeste og omfattes av våre fysiske råderett ihtt. § 16. (...) Dette innbærer således at en eventuell reguleringsplan som vedtas i samsvar med forslaget fra Miljøringen feste AS, vil være ugyldig og i strid med privatrettslige rettigheter (....) Vi ønsker at det foretas en befaring på vår eiendom, hvor vi finner en fornuftig løsning, hvor både våre interesser og interessene til naboeiendommen 209B ivaretas».	Planlegger mener at tomtens kvaliteter fortsatt er tilfredsstillende, og tomtegrenser er plassert for å imøtekomme alle i nærområdet. Det vises til tidligere kommentarer angående «fysisk rådighet» og det er ikke mulig å tilfredstille dette pga. plassmangel.
Espen Kvarud, 17.08.2020	Utdrag fra brev: «1. Delegert vedtak 349-2020. Planstiller og Kommune har ikke fulgt opp regjeringens bestemmelser for denne type saker. Det er en store avvik i forhold til gjeldene regelverk for utarbeidelse for denne type saker. Dette gjelder også ved saksbehandling første gang i 2018. Og virker å være en gjennomgående trend i plansaker i Kommunen.» «2. Planbeskrivelse. Behandlingen som er utført tidligere (2018) og detaljene fremmet i forslaget er ikke utført etter gjeldene veiledninger.» «3. Planbeskrivelse. Det ble tidlig i planlegging (2018) gjort innspill om ønske å øke areal og høyde fra en minoritets eier til å øke areal og høyde. Svar gjengitt i planbeskrivelse fra forslagstiller er ikke basert på kunnskap om eksisterende forhold, eksisterende planbestemmelser, overordnede planbestemmelser og gjeldende kommunestyrevedtak.» «4. Planbestemmelser. Hvordan planbestemmelser er håndtert. Hvor det viser til økning av arealutnyttelsen i forhold til tidligere planbestemmelser i beskrivelsen både fra forslagstiller og kommune. Plan bestemmelsene gir en minking av areal utnyttelsen i forhold til tidligere planbestemmelser. Påstand i planforslag om 125 m2 BYA gir en økning i forhold til 100 m2 PROM (tidligere kalt BOA/Boflate/boligareal) i tidlige plan. Medfører ikke riktighet. Planen gir en reduksjon i henhold til eksisterende plan. Her villeder kommune og plankonsulent oss.» «5. Planbestemmelser. Bruk og tolkning av gjeldende lovverk i planforslag.» «6. Planbestemmelser. Manglende innsyn i dispensasjons-saker kommunen har godkjent innenfor planområde. Kommuneplan, områdeplan og andre reguleringsplaner i nærområdet.»	Planlegger forstår ikke hva det siktes til her. Uklar fremstilling. Planleggingen er gjennomført iht. vanlig praksis. Planlegger har undersøkt dette med bebygget areal (BYA) på plankartet og tør påstå at Kvarud måler feil (måler hele taket som BYA, og deler av terrasser under 0,5 meter over terreng). «Fotavtrykket» til bebyggelsene hadde gitt et mer korrekt resultat for BYA.

	«7. Planbestemmelser. Mønehøyde fritidsbebyggelse - Frittliggende. Ikke i samsvar med andre reguleringsplaner, kommuneplan eller Kommunestyrevedtak. 8. Planbestemmelser. Man skal rette forbud mot flaggstang og portalstolper. Men har utelatt parabol. I dag leveres det fiber i planområdet. Det er ikke hensyntatt.» «9. Planbestemmelser. Det er lagt føringer for å begrense bærekraft / miljøavtrykk. Ved å begrense muligheten å ha solcelleanlegg på tak. Ett åpenbart avvik forhold til kommuneplanen.» «10. Planbestemmelser. Fritidsbebyggelse – Konsentrert. Tolkning av arealer for trafikkarealer og parkering, både overflate- og parkeringskjeller, regnes ikke med i grad av utnytting (% BYA). Er ikke i henhold til gjeldene lovverk.» «11. Planbestemmelser. Fritidsbebyggelse – Konsentrert. Ikke i samsvar med andre reguleringsplaner, kommuneplan eller Kommunestyrevedtak. Det skal tillates mønehøyde som åpenbart vil være til sjenanse for ett større antall hytter som ligger ved BFK1-3.» «12. I Planbestemmelser. Fritidsbebyggelse – Konsentrert. Er det tillat med: Det kan brukes naturstein, glass og stål på fasaden som del av det arkitektoniske uttrykket. Det arkitektoniske uttrykket bør gjenspeile også i kravet til Fritidsbebyggelse – frittliggende. Disse bør ha samme utrykk.» «13. Planbestemmelser. 3.1.3 skianlegg. Mangler begrensninger på mønehøyde og takvinkel på drifts-bygninger.» «14. Planbestemmelser. 4.1.1 Ras- og skredfare (H310) og Flomfare (H320) er det kun nevnt begrensning som bestiller av planen står for (Infrastruktur). Dette gjelder ikke for andre berørte parter/eiere. Denne tekst om begrensninger bør også omfatte eks. bygninger. Det bør også settes krav til planlegging/sikringsarbeid ved etablering ny infrastruktur. Slik at krav likestilles med bygninger.» «15. Plankart. Plan utarbeider er gjort oppmerksom på avvik i plan sommer 2019. Som ikke er fulgt opp i nåværende plan.» «16. Plankart. I mange tilfeller er det etablert tomtegrense mellom to hytter hvor det i dag er parkering til den ene hytten. Eksisterende parkeringsarealer i plankart er hytter ikke avmerket. Og ikke hensyntatt i plankartet. Hvordan dette skal løses i praksis dersom bortfester velger å selge den ene berørte tomten på ett senere tidspunkt er ikke hensyntatt i planene.» «17. Plankart. Plankartet er tegnet på en slik måte at det gir mest mulig begrensning for å etablere nytt areal. Enn å legge til rette for utnyttelse av terrenget rundt den enkelte hytte.»	Det er nå endret på plan-bestemmelsene. Solcelleanlegg tillates plassert på tak så lenge cellene ikke er av et reflekterende materiale. Planlegger er kjent med at det er en sti på tomtedelet mellom 203 og 204 og opp til adkomstveg i vest. Stien opprettholdes iht. planbestemmelsene, og er ikke tegnet inn som et LNFR-formål. Grensen mellom tomt 203 og 204 er trukket ca. midt på felles parkeringsplass. Planlegger forstå ikke hva det siktes til her når det gjelder «begrensninger». Tomtegrenser mellom hver tomt er fordelt på bakgrunn av bebyggelsens nåværende plassering. Byggegrensene gir tydelig krav til tomtenes bebygg-barhet på bakgrunn av brannsikkerhet og sikring av minimum 8 meters avstand.
Birgith og Tom G. Tollefsen, 18.08.2020	Utdrag fra brev: «Vi er eier av festepunkt 175 i planforslaget (Gnr Bnr 11/1/53). Vi har merknader til festepunkt 171 i planforslaget. Som det fremgår av plankartet er dette punktet inneklemt av eksisterende hytter på tre sider og VA-trase på den fjerde	Vann- og avløpstraseer som allerede ligger her i dag er utfordrende å endre. Det gjøres oppmerksom på at byggeforbudet gjelder areal innenfor

	siden. Det er en 4 meters byggeforbud til VA-trasen. Dette resulterer i en svært begrenset utnyttelse av gjenværende arealet for festepunktet.» «Videre er vår "tomt" bygget opp av naturstein og terrenget er terrassert pga svært skrånende terreng. En eventuell utbygging av festepunkt 171 vil måtte nødvendigvis berøre disse steinmurene. Risikoen for at inngrep i dette terrenget vil kunne føre til at vår oppbygde tomt blir forstyrret og påføre setningsskader på vår hytte er svært stor.» «Det må også bemerkes at planforslaget slik det foreligger vil ikke gi det arealet (ref striplede tomtegrenser) hver enkelt har krav på etter tomtefestelovens paragraf 16 samt rettspraksis.» «Høsten 2019 ble det gjennomført en befaring av NMK av det aktuelle området samt møte med omkringliggende hytteeiere. NMK uttalte den gang at en ikke anså det hensiktsmessig å bebygge festepunkt 171. NMK var innstilt på at punktet skulle fjernes og arealet disponeres til friområde. Dette mente NMK også fordi det ble en svært uheldig fortetning når festepunktene 176, 177, 178 og 179 ble bebygget sommer/høsten 2019. Resultatet var en svært tett bebyggelse hvor all vegetasjon ble fjernet og området snauhogget inkludert området rundt festepunkt 173.» «En utbygging av festepunkt 171 vil måtte nødvendigvis gi samme resultatet. En har vanskelig for å tro at det er kommunens hensikt med planforslaget. Og en fortetning slik som det ble gir en svært stor spredningsfare ved en eventuelle brann.» «Konklusjon. Vi ber kommunen revurdere planforslaget og fjerne festepunkt 171 og gjøre om arealet til et friområde/grønn lunge til fordel for å bevare vegetasjon og trær i området.»	hensynssonen og ikke 4-meter utenfor denne igjen. Bebyggelsen innenfor 171 vil ikke berører ikke stenmurene. Umulig å opprettholde krav til tomte-festelovens § 16 og annen rettspraksis da fritidsboligene er bygget for tett. Planlegger har ikke hørt noe om at NMK ønsket å fjerne tomt 171. Det er heller ikke NMK som avgjør dette da punkt-feste ligger iht. eldre reguleringsplan, og ønskes videreført. Bebyggegrensen er nå lagt slik at det er minimum 8 meter mellom bebyggelsen.
Advokatfirmaet Selmer AS, 19.08.2020	Utdrag fra brev: «Jeg bistår eier av eiendommer som på reguleringskartet er merket med nr 181 og 189, gnr/bnr/fnr 11/1/61 og 11/1/62. Med dette fremsettes innsigelse til at reguleringsplanen endres slik at det planlegges for ny adkomstvei til eiendom nr 186 i trasé mellom eiendommene nr 181 og nr 187. Begrunnelsen for vår innsigelse er som følger: - Eiendom nr 186 ligger i et skredutsatt område, hvilket tilsier at eiendommen ikke kan bebygges. Før kommunen legger til rette for adkomst til fortrengsel for andre private grunneiere, bes det om at kommunen vurderer om eiendommen i det hele tatt er egnet for bebyggelse. Vurderingen er avgjørende for at kommunen skal kunne fatte planvedtak som lar seg gjennomføre i praksis. - Den regulerte veiadkomsten ligger i skredutsatt område og i bratt skrånende terreng. Før kommunen legger til rette for anleggelse av en adkomstvei som er til fortrengsel for private grunneiere, bes det om at kommunen vurderer om det er forsvarlig at veien i det hele tatt kan bygges. Vurderingen er avgjørende for at kommunen skal kunne fatte planvedtak som lar seg gjennomføre i praksis. - Anleggelse av planlagt adkomstvei og påfølgende bebyggelse av eiendom nr 186 vil føre til at tomtene på østsiden av nr 186 blir liggende	Plankartet endres slik at adkomstveg fjernes. Ny adkomst til tom 186 er etablert.

	inneklemt, og uten mulighet for adkomst. Før kommunen foretar den planlagte endringen i den aktuelle reguleringsplanen, bes det om at kommunen vurderer hvilke konsekvenser planendringen vil få for muligheten til å gjennomføre tilgrensende reguleringsplaner, herunder for muligheten til å føre frem adkomstvei til regulerte tomter. - Endringene i planen fremstår som en svært urimelig løsning for eier av nr 181 og eier av nr 187. Dersom planforslaget blir en realitet, må eierne av nr 181 og nr 187 avstå veiareal på egen eiendom, samt få et ruvende veianlegg nær hytteveggen. I tidligere reguleringsplan er adkomst til nr 186 planlagt inn fra øst, mellom gnr/bnr 10/65 og 10/71. Årsaken til at kommunen ved sitt reguleringsplanforslag går bort fra den regulerte adkomstløsningen, synes å være at gnr/bnr 10/65 har bygget en carport i regulert vei. Ny adkomst er derfor foreslått lagt over eiendommene til nr 181 og 187 isteden. En omregulering i tråd med planforslaget vil altså i praksis innebære at eier av gnr/bnr 10/65 gis en carport på bekostning av interessene til eierne av nr 181 og 187. En slik løsning er ikke være i tråd med alminnelige forvaltningsmessige prinsipper. - Den foreslåtte planendringen, som innebærer en vesentlig vanskeliggjøring eller umuliggjøring av adkomstsituasjonen til eiendommene gnr/bnr 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7 og 11/8. Den foreslåtte planendringen vil således gi eieren av nr 186 en betydelig fordel på bekostning av eier av eiendommene gnr/bnr 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7 og 11/8. Dette fremstår som urimelig og synes heller ikke å være i tråd alminnelige forvaltningsmessige prinsipper. - Gitt at reguleringsplanene i området har vært kjent for eier av nr 181 og nr 187 på tidspunktet for ervervet av eiendommen, og planene tilkjennega en adkomstløsning for gjenværende tomter, oppleves det særlig urimelig for eier av nr 181 og nr 187 at adkomstsituasjonen endres på en så vidt inngripende måte for denne grunneieren. Eieren av nr 181 og nr 187 kunne ikke på noen måte forutsett at denne situasjonen skulle oppstå. «Det følger av ovennevnte at den planlagte løsningen med ny adkomstvei til eiendom nr 186 utelukkende synes å ihensynta eieren av denne eiendom sine interesser i hytteområdet. Øvrige grunneieres interesser synes satt til side, uten at dette i tilstrekkelig grad er drøftet eller begrunnet. Det samme gjelder kommunens egen interesse i å vedta hensiktsmessige og gode helhetlige planer. Som ledd i kommunens videre saksbehandling, ber vi derfor om at kommunen tar initiativ til et møte med grunneierne i området, der hensikten er å få saken tilstrekkelig opplyst, slik at kommunen får anledning til å finne en løsning for infrastrukturen som er egnet til å fremme den best tenkelige arealdisponeringen i området.»	

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Områdeavgrensning og lokalisering

Området ligger ved Uvdal skisenter, i Nore og Uvdal kommune.



Figur 4. Planområde ligger innenfor rød/blå firkant.

4.2 Bebyggelse og infrastruktur

Området ved Uvdal skisenter har et landskapsbilde preget av fritidsbebyggelse, leiligheter og aktiviteter med skibakker og løyper.

Innenfor planområdet er majoriteten av bebyggelse frittliggende fritidsbebyggelse med høgstandard løsninger. Kommunalt vann- og avløps anlegg ligger i tilknytning til planområdet.

Det er et godt utbygget nettverk av samle- og adkomstveger som knytter området i sammen.



Figur 5. Eksisterende bebyggelse og infrastruktur innenfor ved Uvdal alpinsenter.

4.3 Landskap, vegetasjon og geologi

Planområdet er beliggende i et middel skala landskapsrom, på en lokal høyde, og rammes inn av fjellene omkring. Området er karakterisert av det nasjonale referansesystemet til Norsk Institutt for Bioøkonomi (NIBIO) som «Øvre dal og fjellbygder i Oppland og Buskerud». Terrenget stiger fra ca. kote 709 moh, og oppover i lien mot vest på kote ca. 776 moh.

Det meste av området er bebygget, men det finnes en grønnstruktur hvor vegetasjonen hovedsakelig er dominert av barskog. Bunnsjiktet er variert, og består for det meste av lyng etc. De geologiske forekomstene er en kombinasjon av tykk morene og elveavsetninger.

4.4 Naturverdier og biologisk mangfold

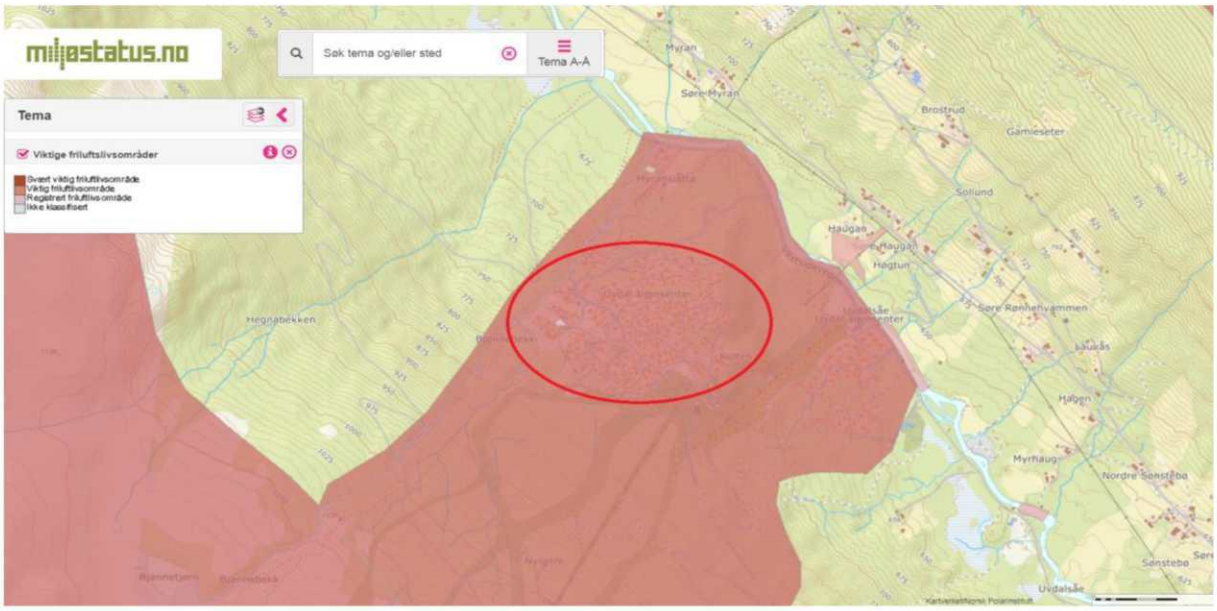
Det finnes ingen landbruksområder med dyrket mark innenfor områdets avgrensning. Området brukes heller ikke til beite. Det er gjennomført undersøkelse i tilgjengelige databaser angående naturverdier og biologisk mangfold, og det er ikke registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter på henholdsvis rød- og svarteliste innenfor planområde eller i nærheten (artsdatabankens artskart, Miljødirektoratets naturbase).

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner og / eller kulturmiljø innenfor planområdet.

4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området

Influensområdet er godt egnet til friluftsliv, og blir fortrinnsvis brukt av de som har fritidsbolig i området, men har også god tilgjengelighet for andre som ønsker å gå tur. Det finnes et nettverk av mindre og større stier i området. På vinterstid blir bakkene ved Uvdal skisenter mye benyttet til aktivitet, også med skiheisen videre mot Imingfjell. Området er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets veileder M98-2013 «Kartlegging og verdsetting av friluftslivs-områder», hvorav området i helhet, i tilknytning til Uvdal skisenter, er verdsatt i kategorien «Viktig friluftsområde».



Figur 6. Planområde ligger innenfor rød strek. Rød farge henviser til «Viktig friluftsområde».

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Arealformål og arealoppgave

Området reguleres til følgende formål iht. Plan- og bygningslovens § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
  - Sosi 1121 Fritidsbebyggelse – frittliggende (137162.208 m^2)
  - Sosi 1122 Fritidsbebyggelse – konsentrert (BFK1-BFK3) (4615.121 m^2)
  - Sosi 1410 Skianlegg (13490.034 m^2)
  - Sosi 1590 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – tekniske infrastruktur (BAS1-BAS5) (774.856 m^2)
  - Sosi 1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1655.339 m^2)
  - Sosi 1824 Næring-/ tjenesteyting (BKB1) (1098.732 m^2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2).
  - Sosi 2011 Kjøreveg (21511.468 m^2)
  - Sosi 2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg (13488.175 m^2)
- Landbruks-, natur- og friluftsformål (§ 12-5 nr. 5).
  - Sosi 5130 Friluftsformål (29353.372 m^2)

5.2 Planløsning

5.2.1 Bebyggelse- og anlegg – fritidsbebyggelse - frittliggende

Feltet er hovedsakelig ferdig utbygget, men noen tomer er enda ikke solgt /bortfestet. Infrastruktur og bygningsplassering følger opprinnelige planlagt morfologi / struktur for planområdet, men det er også svært mange avvik mellom plankart og det som faktisk er bebygget (de fleste av avvikene er mindre og uvesentlige) som har medført at også plankartet ble oppdatert i denne perioden. Flere av tomtene er også flyttet, og alle har fått en ny tomtenummering. Dessuten er flere av fritidsboligene bygget større enn hva som opprinnelig planbestemmelser gir rett til (maksimalt 100 m^2 boflate) og det er satt opp sekundærbygninger (spesielt bod) som heller ikke er i tråd med opprinnelig plan. Da det har vært en rekke dispensasjonssaker på disse forholdene gir nye bestemmelser en bedre tilpasning til nåværende og fremtidig situasjon:

«Det tillates oppført inntil 2 bygninger per. tomt / punktfeste, med bebygget areal (BYA) på hovedbygning inntil 125 m² BYA. Maksimalt antall bygninger og BYA gjelder kun for tomter / punktfester hvor plassforholdene muliggjør dette. Kjeller tillates. Sekundærbygning som garasje, bod, og / eller uthus eller lignende skal oppføres frittliggende med bebygget areal (BYA) på inntil 30 m² BYA. I tillegg kommer areal til utendørs parkering som for hver tomt skal være min. 36 m² BYA (2 biloppstillingsplasser). Maksimalt BYA pr. tomt/ punktfeste settes til BYA 191 m².»

En økning til BYA= 125 m² vil også innbefatte eventuelle verandaer over 0,5 m over terrengnivå, carporter / større takutspring etc. (slik situasjonen er i dag for en rekke fritidsboliger). Det er også gjort en rekke arealmålinger iht. kartgrunnlag som viser at mange av fritidsboligene også har en større «boflate» enn det opprinnelig 100 m², og en økning i BYA synes derfor naturlig innenfor området. Sekundærbygninger skal også nå anlegges frittliggende og ikke bare i tilknytning til fritidsbebyggelsen som tidligere. Flere steder i området er dette til nå praktisert ulovlig og / eller søkt dispensasjon.

Majoriteten av eiendommene i alpinsenteret er festetomter, og mange av fritidsboligene er ikke plassert i tråd med punktfeste på kartgrunnlag (noen fritidsboliger er forskjøvet svært lang unna opprinnelig tiltenkt plassering). For å styre fremtidig plassering av både fritidsboliger og sekundærbygninger er det på plankartet tegnet inn teoretiske tomtegrenser, «regulert tomtegrense», som bidrar til at hvert festepunkt har fått regulert bebyggbart areal uten å komme i konflikt med naboer. Det er også avsatt 4 meter byggegrense til tomtegrensene (totalt 8 meter mellom tomter), hvorav byggegrensen mot veg og grøntområder er redusert til 1 og 2 meter for å få en bedre utnyttelse av tomt. Byggegrensen gjelder absolutt all bebyggelse, også sekundær-bebyggelse som bod plassering etc., og vil kunne bidra til å hindre brannspredning i et allerede tettbygget område.

Alle tomter er lokalisert rundt felles atkomstvei, og fritidsbebyggelsen har høgstandard løsninger, dvs. strøm, vann- og avløp. Hovedvannledning for vann krysser planområdet og er avsatt med hensynssone H140 «Krav vedrørende infrastruktur» med tilhørende restriksjoner for arealbruk.

Vannforsyningen skal også dimensjoneres for brannvann innenfor hele planområdet (se mer i ros-analysen senere i dette dokumentet):

«Vannledninger skal dimensjoneres slik at brannvann sikres innenfor hele planområdet iht. kommunale føringer og / eller gjeldene lover og forskrifter. Det skal anlegges strategisk plassert brannkummer og / eller hydranter. Tiltakshaver og utbygger har ansvaret for å påses at forholdene ivaretas.»

5.2.2 Bebyggelse- og anlegg – fritidsbebyggelse -konsentrert (BFK1-BFK3).

En mindre del av planområdet er avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse hvorav deler av feltet BFK2 allerede er utbygget i tråd med tidligere intensjon. Felt BFK1 er i den sørvestlige delen av feltet også utvidet noe mot sør i forhold til eksisterende eiendomsgrenser med hensikt å få en mer fornuftig utnyttelse av arealet. BFK3 er et ubebygget felt i den sørlige delen av planområdet. Følgende bestemmelser er gitt:

«Området kan benyttes som konsentrert fritidsbebyggelse, dvs. tettere bebyggelse som rekke / kjedet og / ellers større bygningskomplekser med leilighetsbygning(er) og tilhørende bygning(er) for garasjeanlegg, boder o.l. Sokkeletasje / kjeller tillates. Det kan anlegges parkeringsplasser som overflateparkering og /eller i parkeringskjeller.»

I eldre planbestemmelser er det ikke knyttet utnyttelsesgrad til feltet (bestemmelsene sier at «for hvert byggeområde for leiligheter skal det utarbeides detaljerte bebyggelsplaner som skal godkjennes av Nore og Uvdal bygningsråd). I forhold til det som allerede er bebygget, og videre intensjon er det gitt følgende utnyttelse for dette feltet:

«Hvert delfelt, BFK1-BFK3, kan bygges ut inntil 85 % bebygget areal (% BYA). Parkeringsareal skal for hver enhet være på 36m^2 BYA (2 biloppstillingsplasser), og enten plassert i tilknytning til carport/ garasjeanlegg og / eller overflateparkering utendørs. Arealer for trafikkarealer og parkering, både overflate- og parkeringskjeller, regnes ikke med i grad av utnytting (% BYA). Bygning eller bygningsdel som ligger helt under terreng regnes ikke med i grad av utnytting (%-BYA).»

5.2.3 Bebyggelse- og anlegg – skianlegg

Området er i dag benyttes som skianlegg, nedfartsløyper og skiheis. Planbestemmelsene hjemler at «det tillates oppført nødvendige installasjoner og mindre driftsbygninger i tilknytning til aktivitet» og at «nødvendig opparbeidelse og skjøtsel av området i tilknytning til aktivitet tillates».

5.2.4 Bebyggelse- og anlegg - annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – tekniske infrastruktur (BAS1-BAS5)

Innenfor arealformålet tillates kun oppføring av bygninger og/ eller installasjoner med tilknytning til teknisk infrastruktur, herunder avløp- og vannforsyningsanlegg (VA) og / eller el-anlegg (EL). Felt BAS5 er eksisterende vannforsyningsanlegg for området.

5.2.5 Bebyggelse- og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål

Arealene er beliggende i nedfartsløypen ved alpinsenteret, og benyttes til veg sommerstid. Deler av veg / skiløypetraseen vest for arealformål næring / tjenesteyting (BKB1) er flyttet noe mot vest i forhold til dagens situasjon, for å gi bedre plass til fremtidig bebyggelse innenfor BKB1. I plan-bestemmelsene tillates det en kombinasjon av arealformålene «skianlegg», «kjøreveg» og «annen veggrunn – tekniske anlegg».

5.2.6 Bebyggelse- og anlegg – næring / tjenesteyting (BKB1)

Regulert areal omfatter «lavvoen», et forsamlingslokale, ved skisenteret. Arealet er også utvidet betydelig mot sørvest for å kunne tilfredstille ønsket, fremtidig utbygging med konsekvens av at eksisterende skiløype / veg er flyttet (jf. delkapittel 5.2.5 ovenfor). Planbestemmelsene muliggjør fleksible løsninger for næring- og tjenesteyting med hvorav feltet maksimalt kan bygges ut inntil 85 % bebygget areal (% BYA) – ekskludert parkeringsareal. Tanken er at bygninger og anlegg kan inneha fellesfunksjoner for nærliggende fritidsbebyggelse og skianlegg, blant annet serveringssted. Planbestemmelsene er gjort meget omfangsrike, men ekskluderer næring som generer stor trafikkøkning, høy risiko og forurensning;

«Det kan oppføres bygning(er) for næring og privat tjenesteyting, herunder servering / kro, forretninger/ salg og service. Bygningene kan inneha felles støttefunksjoner og aktivitetssenter for nærliggende fritidsbebyggelse og skianlegg. Det tillates ingen boenheter innenfor arealformålet.»

«Det tillates ikke næring / tjenesteyting som kan generer stor trafikkøkning, såkalte besøks- og arbeidsintensive næringsvirksomheter. Området skal heller ikke benyttet til «tung industri og næringsformål», dvs. firmaer med høy risiko og forurensning.»

«Det tillates heller ikke etablert forretninger der plasskrevende varer utstilles eller utleveres. Med plasskrevende varer f. eks trelast og andre større byggevarer.»

5.2.7 Samferdselssanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg og annen veggrunn

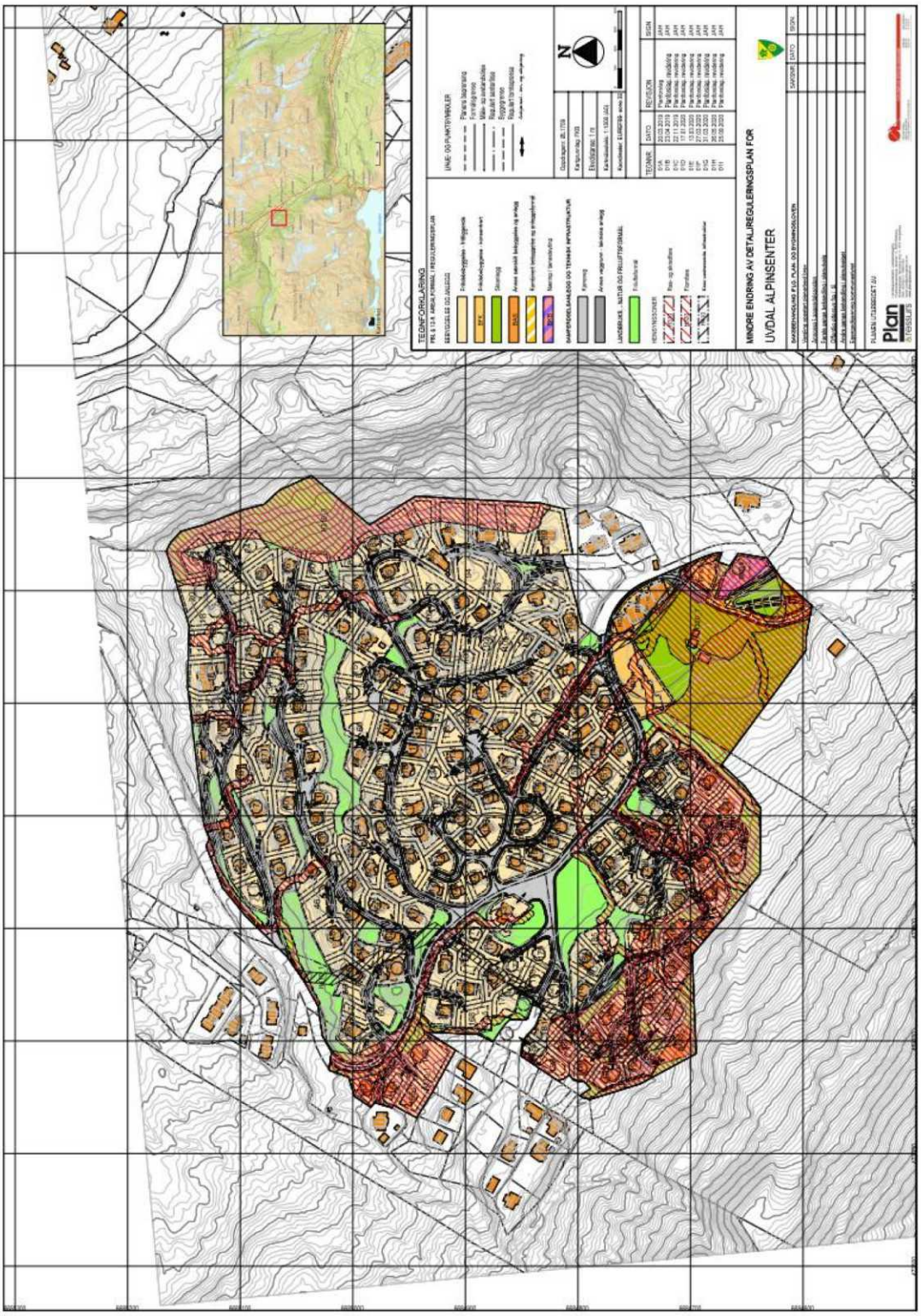
Alle veger er oppdatert slik at det stemmer overens med virkeligheten. En del avkjørsler er også justert, og det er markert adkomstpiler på plankart hvorav sistnevnte må anses veiledende. Noen av vegene er mer trafikkert, men det er rekke rolige blindveger som bidrar til et mer trafikksikkert miljø, spesielt for barn og unge.

Arealformålet omfatter også noen felles parkeringsplasser, spesielt benyttet som gjesteparkering.

5.2.8 Landbruks-, natur- og friluftsformål - friluftsformål

Majoriteten av arealene omkring bebyggelse og infrastruktur er regulert til «Friluftsformål». Naturmark rundt bebyggelsen gir en grønn buffer mellom fritidsboligene, og er også et viktig ledd for å hindre uheldige silhuettvirkninger og unødig eksponeringer av bebyggelsen i landskapet, i tillegg til å skjerme mot innsyn (visuell buffer), hindre støy i felt og bidra til estetiske kvaliteter.

6. Plankart



Figur 7. Plankart.

7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

7.1 Metode og begrepsavklaring

I følge plan- og bygningsloven § 4-3 skal det i alle reguleringsplaner for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse). Hensikten er å ivareta samfunnssikkerhet, og samtidig få en oversikt over planens egnethet som utbyggingsformål, og hvilken risiko det eventuelt innebærer at planen blir gjennomført. Metoden som brukes er hentet fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaveileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – Metode for risiko og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (2017).

ROS-analysen bygger på det foreliggende kunnskapsgrunnlaget, f. eks fra databaser, tidligere utredninger og komme(del)planer, men suppleres med ny kunnskap ved behov.

Viktige begreper

Sannsynlighet: Et mål for hvor trolig det er at en bestemt hendelsen inntreffe i planområdet innenfor et visst tidsrom.

Sårbarhet: Vurderer motstandsevnen til utbyggingsformålet, samfunnsfunksjonene og ev. barrierer, og evnen til gjenopprettelse.

Konsekvens: Virkningen den uønskede hendelsen kan få i et planområdet eller utbyggingsformålet.

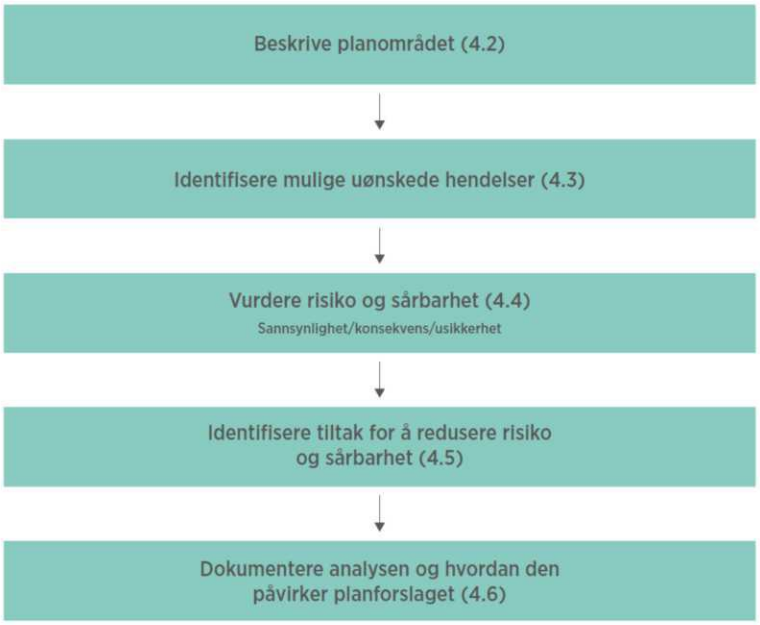
Usikkerhet: Handler om å vurdere kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for ROS-vurderingen.

Barrierer: Eksisterende tiltak, f.eks. flom/skredvoll, sikkerhetssoner rundt farlig industri, eller varslingssystemer som kan redusere sannsynlighet for og konsekvensen av en uønsket hendelse.

Tiltak: I oppfølging av funn fra ROS-vurderingen kan det bli avdekket behov for tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Dette kan være forbedringer i barrierer eller nye tiltak.

Figur 8 (over). Begreper som benyttes i ROS-analysen.

Figur 9 (under) Trinnene i ROS-analysen.



7.2 Beskrive planområdet og utbyggingsformålet

Beskrivelse av planområdet

Utbyggingsformål

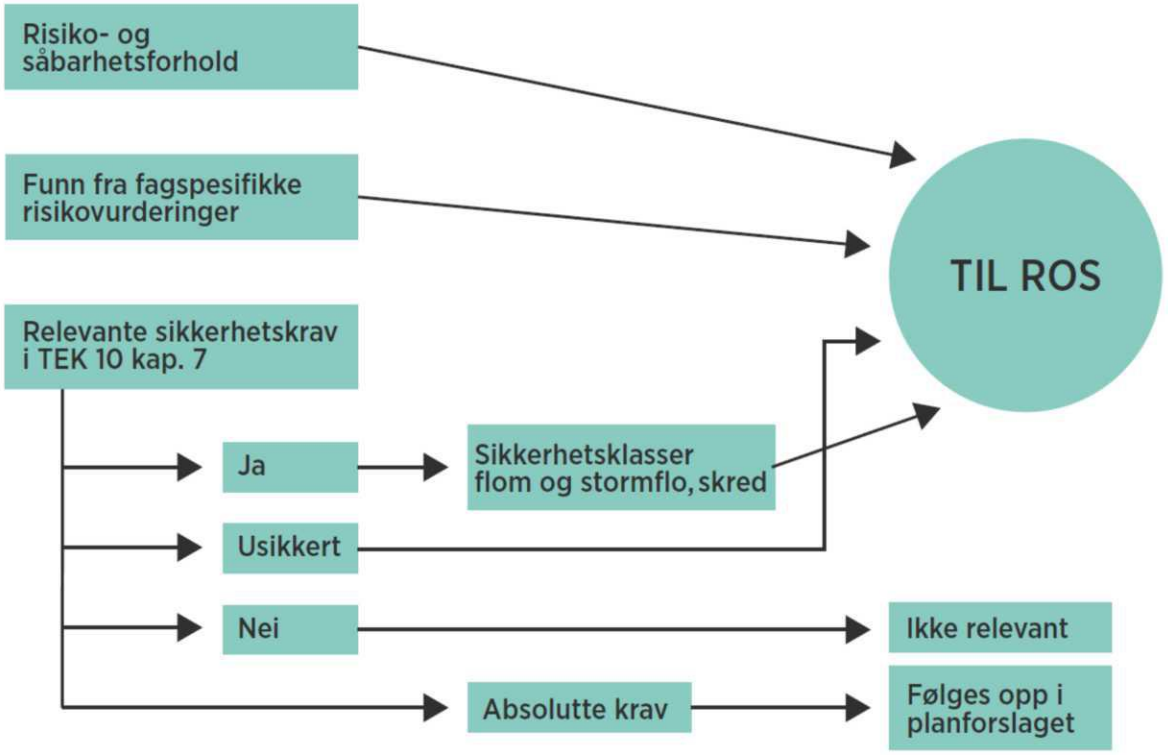
I kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg 2017-2029 er planområdet avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse og næringsområde, hvorav denne planen utarbeides som en detaljreguleringsplan med tilretteleggelse innenfor samme arealformål.

Foreliggende informasjon / kunnskapsgrunnlag av betydning for ROS (tilgjengelig før utarbeidelse av plan)

- Skred- og flomfare er vurdert med flere rapporter i nærområdet tidligere.
- Tilgjengelige kart i NVE atlas med aksomhetskart for skred og flom.

7.3 Identifisere mulige uønskede hendelser

Utover å kartlegge risiko og sårbarhetsforhold vil også en identifisering av mulig uønskede hendelser også skje ved å vurdere funn fra fagspesifikke risikovurderinger og vurderer om sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift (TEK 17 kapittel 7) er relevante.



Figur 10. Identifisering av mulige uønskede hendelser skjer gjennom kartlegging av risiko- og sårbarhetsforhold, funn fra fagspesifikke risikovurderinger og relevante sikkerhetskrav i TEK17 kap. 7.

Mulig uønskede hendelser kan grupperes i «naturhendelser» og «andre uønskede hendelser». Under vises en «ikke-uttømmende» liste over ulike hendelser som gjennomgås i forbindelse med ROS-analysen (flere temaer på listen suppleres hvis dette viser seg å være relevant).

I følge veilederen anbefales det at konsekvenser for natur- og miljø (herunder landskapsvirkninger) blir vurdert gjennom andre metoder enn denne ROS-analysen. I kapittelet «virkninger av planforslaget» senere i denne planbeskrivelsen og / eller i planer som skal konsekvensvurderes vil disse temaene tas opp særskilt. Unntakene gjelder f.eks. forurensning og utslipp fra farlig industri som kan rettes mot konsekvenstypene / kategoriene «Liv og helse», «Stabilitet» og / eller «Materielle verdier» som vist i skjema under delkapittel 7.4.)

KATEGORIER	EKSEMPLER PÅ RISIKO- OG SÅRBARHETSFORHOLD
Naturgitte forhold *(inkl. ev. klimapåslag)*	Sterk vind Bølger/bølgehøyde Snø/is Frost/tele/sprengkulde Nedbørmangel Store nedbørmengder Stormflo Flom i sjø/vassdrag Urban flom/overvann Havnivåstigning Skred (kvikkleire, jord, stein, fjell, snø), inkludert sekundærvirkninger Erosjon Radon Skog- og lyngbrann
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer	• Samferdselsårer som vei, jernbane, luftfart og skipsfart. • Infrastrukturer for forsyninger av vann, avløps- og overvannshåndtering, energi, gass og telekommunikasjon. • Tjenester som skoler, barnehager, helseinstitusjoner, nød- og redningstjenester. • Ivaretakelse av sårbare grupper.
Næringsvirksomhet	• Samlokalisering i næringsområder. • Virksomheter som forvalter kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer. • Virksomheter som håndterer farlige stoffer, eksplosiver og storulykkevirksomheter. • Damanlegg.
Forhold ved utbyggings-formålet	• Om utbyggingen medfører nye risiko- og sårbarhetsforhold i planområdet.
Forhold til omkringliggende områder	• Om det er risiko og sårbarhet i omkringliggende områder som kan påvirke utbyggingsformålet og planområdet. • Om det er forhold ved utbyggingsformålet som kan påvirke omkringliggende områder.
Forhold som påvirker hverandre	• Om forholdene over påvirker hverandre, og medfører økt risiko og sårbarhet i planområdet. • Naturgitte forhold og effekt av klimaendringer.

Figur 11. Eksempler på risiko- og sårbarhetsforhold som benyttes ved identifisering av mulig uønskede hendelser.

Hendelsestyper	Kategorier	Eksempler på uønskede hendelser
Naturhendelser	Naturgitte forhold	• Skred og flom (snøskred, jord og flomskred) • Radon. Farlig gass siver inn i bebyggelsen. • Skog- og lyngbrann i nærheten av bebyggelsen
Andre uønskede hendelser	Kritiske samfunns-funksjoner og kritiske infrastrukturer	• Nød og redningstjenester. Kjøretid og distanse forringes av planforslag. Dårligere tilgjengelighet. • Teknisk infrastruktur (vannforsyning- og avløp) gir forurensningsfare.
Andre uønskede hendelser	Forhold ved utbyggingsområde	• Utbyggingen kan medføre fare for trafikkulykker i planområdet og / eller økt risiko i nærområdet.

7.4 Risiko- og sårbarhetsvurdering av uønskede hendelser, og identifisering av tiltak for å redusere risiko- og sårbarhet

De mulig uønskede hendelsen som er kartlagt i 7.3 vurderes her med hensyn til årsaker, eksisterende barrierer, sannsynlighet, sårbarhet, konsekvenser og usikkerhet. Det benyttes et analyseskjema pr. uønskede hendelse.

NR. 1 «NAVN» UØNSKET HENDELSE	Flom og skred.			
Beskrivelse av uønsket hendelse				
Skredhendelser i form av stensprang, snøskred og jordskred, og flom, basert på aktsomhetskart fra NVE.				
OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	**SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED**			**FORKLARING**
JA	S2			Iht. TEK17 §7.3 sikkerhet mot skred
ÅRSAKER				
Bratt terreng. Spesielle værforhold øker sannsynlighet for ulike typer skred (mildvær / kulde), vind etc.				
EKSISTERENDE BARRIERER				
Vegetasjonsdekte områder. Enkelte områder med topografi / terrengformasjoner som effektivt hindrer skred å nå bebyggelse.				
SÅRBARHETSVURDERING				
Personskader og / eller død. Skader på bebyggelse og infrastruktur. Ufremkommelighet på veger, f. eks for redningsetater.				
SANNSYNLIGHET	**HØY**	**MIDDELS**	**LAV**	**FORKLARING**
	○	●	○	Største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000.
Begrunnelse for sannsynlighet	Aktsomhetskart fra NVE. Klimaendringer.			
KONSEKVENSVURDERING				
	Konsekvenskategorier			
KONSEKVENSTYPER	**HØY**	**MIDDELS**	**SMÅ**	**IKKE RELEVANT** / **FORKLARING**
Liv og helse	●	○	○	○ I verste fall kan hendelse føre til skade og død.
Stabilitet	○	●	○	○ Bryter fremkommelighet for redningsetater.
Materielle verdier	○	●	○	○ Bygninger og infrastruktur går tapt.
Samlet begrunnelse av konsekvens				
Kan føre til tap av liv. Nødetater opplever forringer fremkommelighet.				
USIKKERHET	**BEGRUNNELSE**			
Høy.	Se eksisterende flom- og skredrapporter i nærområdet.			
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET				
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.			
Må gjennomføres skred- og flomvurdering.	Rekkefølgebestemmelse i bestemmelser.			

NR. 2	«NAVN» UØNSKET HENDELSE	Radon

Beskrivelse av uønsket hendelse

Radongass fra grunnfjell siver inn i fritidsboliger og medfører en helserisiko (lungekreft m.m) for de som oppholder seg i bygningen.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED	FORKLARING
Nei	----------	----------

ÅRSAKER

Radongass siver inn i bygning fra grunnfjell og løsmasser.

EKSISTERENDE BARRIERER

Ingen eksisterende barrierer, men hjemlet i TEK17 §13.5 angir krav til tiltak for å motvirke radonkonsentrasjon.

SÅRBARHETSVURDERING

Helserisiko. Alvorlige sykdommer som lungekreft.

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
	○	●	○	Radonkart markert som "høy" og "usikker"

Begrunnelse for sannsynlighet: Basert på tilgjengelig kunnskapsgrunnlag.

KONSEKVENSVURDERING

	Konsekvenskategorier			
KONSEKVENSTYPER	HØY	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	FORKLARING
Liv og helse	●	○	○	○	Kan i verste scenario føre til sykdom og død.
Stabilitet	○	○	○	●	
Materielle verdier	○	○	○	●	

Samlet begrunnelse av konsekvens

Helseskade.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Radonkart over området er vist som "høy" til "usikker".	Radonkart er ikke detaljert. Radonfare må dokumenteres ytterlige - TEK17.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET

Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
Radonsperre skal legges i bygninger med varig opphold.	TEK17 hjemler disse kravene. Ikke nødvendig med ytterlige plankrav.

NR. 3	«NAVN» UØNSKET HENDELSE	Skog og lyngbrann (inkluderer også brann i bebyggelse)~

Beskrivelse av uønsket hendelse

Brann ved fritidsbebyggelsen. Forårsaket av mennesker og / eller ytre faktorer (vær, selvantenning etc.)

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED	FORKLARING
Nei	----------	----------

ÅRSAKER

Grilling, sigarettsneiper, reflekterende materiale etc. gir muligheter for branntilløp.

EKSISTERENDE BARRIERER

Noen våtmarksområder (fuktig mesteparten av året - kan fungere som "branngater"). Nærheten til bekker og vassdrag.

SÅRBARHETSVURDERING

Fare for brannspredning ved at større deler av fritidsbebyggelsen går tapt. Sprer seg over et større område.

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
	○	◉	○	1 gang i løpet av 10-100 år (1-10%)

Begrunnelse for sannsynlighet: Sannsynligheten viser til branntilløp som kan få middels-store konsekvenser. Mindre branner som f. eks slukkes med det samme og ikke gir konsekvenser /berører flere innenfor planområdet, kan sannsynligvis forekomme med høyere frekvens.

KONSEKVENSVURDERING

Konsekvenskategorier

KONSEKVENSTYPER	HØY	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	FORKLARING
Liv og helse	◉	○	○	○	Kan i verste fall føre til skader og død.
Stabilitet	○	◉	○	○	Konsekvenser for en større del av befolkningen.
Materielle verdier	○	◉	○	○	Fare for spredning til fritidsbebyggelse.

Samlet begrunnelse av konsekvens

Gress- og lyngbrann kan true materielle verdier og utgjøre en helserisiko. Spesielt i kombinasjon med vindvær. Skader og død er mulig.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Mange usikkerhetsmomenter.	Mange faktorer spiller inn; både vær (vind, tørt), hvor mange er på hyttene.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET

Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
Brannvann fra brannkum/hydrant strategisk plassert.	Kommunen må gi føringer. Nok kapasitet på slukkevann er nr. 1 prioritet.

NR. 4	«NAVN» UØNSKET HENDELSE	Nød-og redningstjenester

Beskrivelse av uønsket hendelse

Kjøretid og distanse forringes av planforslaget. Dårligere tilgjengelighet.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED	FORKLARING
NEI	----------	----------

ÅRSAKER

Ny infrastruktur gir barriere effekt. Veger sperres / omlegges etc. Dårlige tilkomstmulighter for f. eks redningsbiler.

EKSISTERENDE BARRIERER

Ingen konkrete barrierer. Flere tilkomstmuligheter via Fv.123 og vestsidevegen.

SÅRBARHETSVURDERING

Kjørveg fra Rødberg er for nødetater ca. 26 km (24 min kjøretid ved lovlig hastighet).

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
	◉	○	○	Oftere enn 1 gang i løpet av 10 år. (>10%)

Begrunnelse for sannsynlighet: Det er høy sannsynlig at nødetater vil rekvireres til området.

KONSEKVENSVURDERING

	Konsekvenskategorier			
KONSEKVENSTYPER	HØY	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	FORKLARING
Liv og helse	◉	○	○	○	Kan i verste fall føre til skade og død.
Stabilitet	○	◉	○	○	Konsekvenser for en større del av befolkningen.
Materielle verdier	○	◉	○	○	Kun i tilknytning til brann, flom etc.

Samlet begrunnelse av konsekvens

Konsekvenstyper kan variere. Ved brann, flom etc. kan flere eiendommer bli berørt.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Kjøretid og distanse for nødetater forblir uendret.	Eksisterende vegnett benyttes frem til planområdet.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET

Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
Vegnett planlegges med god standard.	Plankartet har inntegnet veger som ikke hindrer nødetater (ingen barrierer)

NR. 5	«NAVN» UØNSKET HENDELSE	Teknisk infrastruktur (vann- og avløp)

Beskrivelse av uønsket hendelse

Avløp siver inn i vannettet og øker fare for forurensning og mulig helserisiko.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED	FORKLARING
NEI	----------	----------

ÅRSAKER

Skader på ledningsnett (lekkasjer etc.) og / eller feil prosjektering. Lekkasje til brønn for eksisterende fritidsbebyggelse.

EKSISTERENDE BARRIERER

Med unntak av campingplass, er det ingen offentlig eller privat fellesnett for VA innenfor området i dag.

SÅRBARHETSVURDERING

Forurensninsfare kan spre seg til flere enheter.

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
	●	○	○	Oftere enn 1 gang i løpet av 10 år. (>10%)

Begrunnelse for sannsynlighet

KONSEKVENSVURDERING

	Konsekvenskategorier			
KONSEKVENSTYPER	HØY	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	FORKLARING
Liv og helse	○	●	○	○	Helserisiko ved forurensing.
Stabilitet	○	●	○	○	Kan få konsekvenser for flere fritidsboliger.
Materielle verdier	○	●	○	○	Lokalisering, graving, nye VA-ledning

Samlet begrunnelse av konsekvens

Lekkasje fra avløpsledning kan føres i større avstander med vannledning og gi forurenset drikkevann til flere fritidsboliger.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Høy	Konsekvens avhenger av størrelse på lekkasje og sted.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET

Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
Ingen enkeltanlegg. Fellesanlegg planlegges.	Kommunen godkjenner og kvalitetssikrer ny / utvidet va-plan.

NR. 6	«NAVN» UØNSKET HENDELSE	Trafikksikkerhet

Beskrivelse av uønsket hendelse

Utbyggingen kan medføre fare for trafikkulykker i planområdet og / eller økt risiko i nærområdet.

OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED	FORKLARING
Nei	----------	----------

ÅRSAKER

Uoversiktlige trafikksituasjoner, f. eks i kryss (manglende frisikt). Økt trafikkmengde er sårbart spesielt for barn og unge.

EKSISTERENDE BARRIERER

Eksisterende veger utenfor planområdet har i dag en tilstrekkelig standard.

SÅRBARHETSVURDERING

Kan være sårbart for myke trafikanter (påkjørsel etc), men også kollisjoner mellom kjøretøy. Økt belastning på eksisterende vegnett.

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
	◉	○	○	Oftere enn 1 gang i løpet 10 år (>10 %)

Begrunnelse for sannsynlighet: Det er høy sannsynlighet for at trafikkfarlige forhold inntreffer i forbindelse med vegnettet, men ikke nødvendigvis med høy alvorlighetsgrad / omfang.

KONSEKVENSVURDERING

Konsekvenskategorier

KONSEKVENSTYPER	HØY	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	FORKLARING
Liv og helse	◉	○	○	○	I verste fall føre til død.
Stabilitet	○	○	○	◉	
Materielle verdier	○	○	○	◉	(Ikke relevant i denne sammenhengen)

Samlet begrunnelse av konsekvens

Påkjørsel av myke trafikanter kan være et scenario med alvorlig konsekvens i ytterste tilfelle.

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Middels	Stor sannsynlighet for at ulykker inntreffer, men alvorlighetsgrad usikkert.

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET

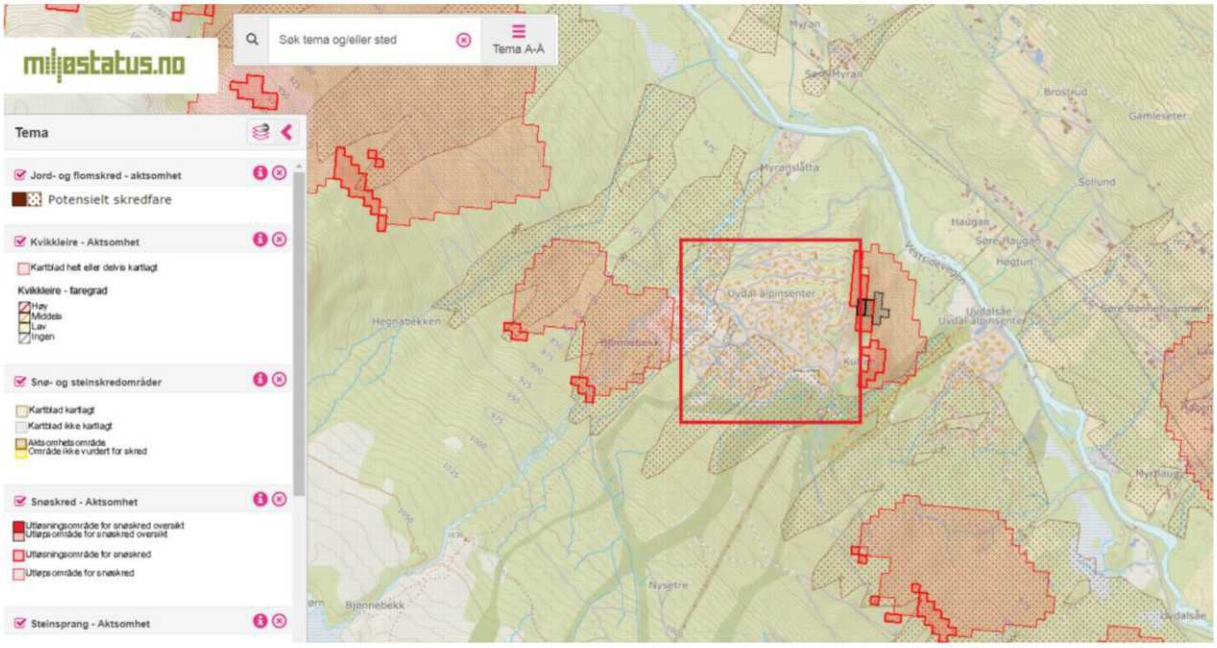
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
Veger planlegges oversiktlig. Mindre blindveger for lek.	Implementeres i bestemmelser (f. eks krav om friskt, oversiktlighet etc.)

7.5 Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget

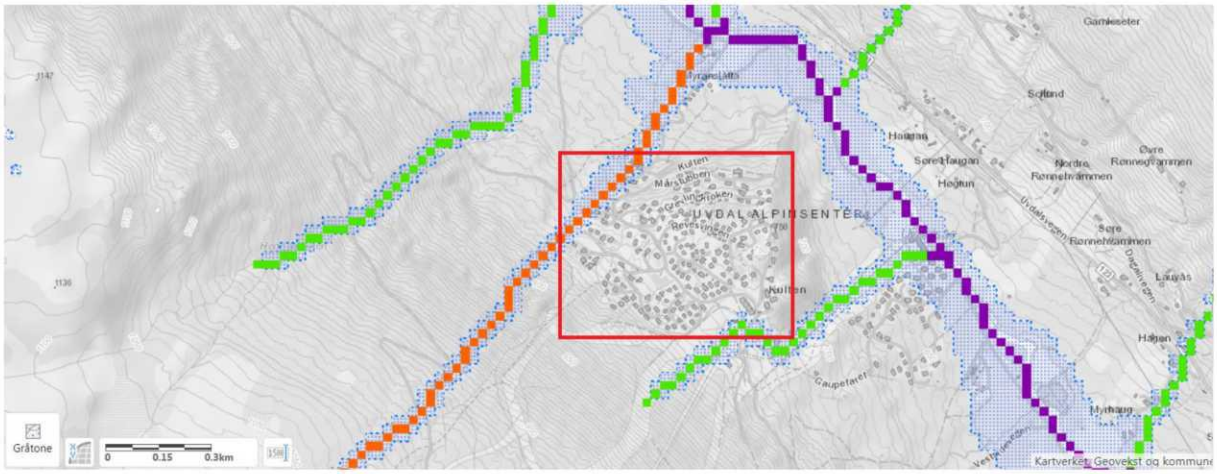
Det gis her en oppsummering av hendelsene som er presentert tidligere:

Hendelse nr. 1:

I denne ROS-analysen har det blitt identifisert mulige hendelser knyttet til skred og flom basert på kart fra Norges vassdrag- og energidirektorat sine kart.



Figur 12. Aktsomhetsområder for ulike typer skred innenfor planområdet (nve.no / miljøstatus.no).



Figur 13. Aktsomhetsområder for flom viser at kun mindre deler av planområdet kan bli berørt (nve.no).

Krav til sikkerhet mot naturpåkjenninger er hjemlet i Byggteknisk forskrift (TEK17). I forbindelse med denne planen ble det bestilt en utredning fra Skred AS, og nye hensynssoner for både ras (H310) og flom (H320) er innlagt på plankartet. Ny hensynssoner berører deler av eksisterende og forslag til ny bebyggelse. Det er knyttet en planbestemmelse til hensynssonen;

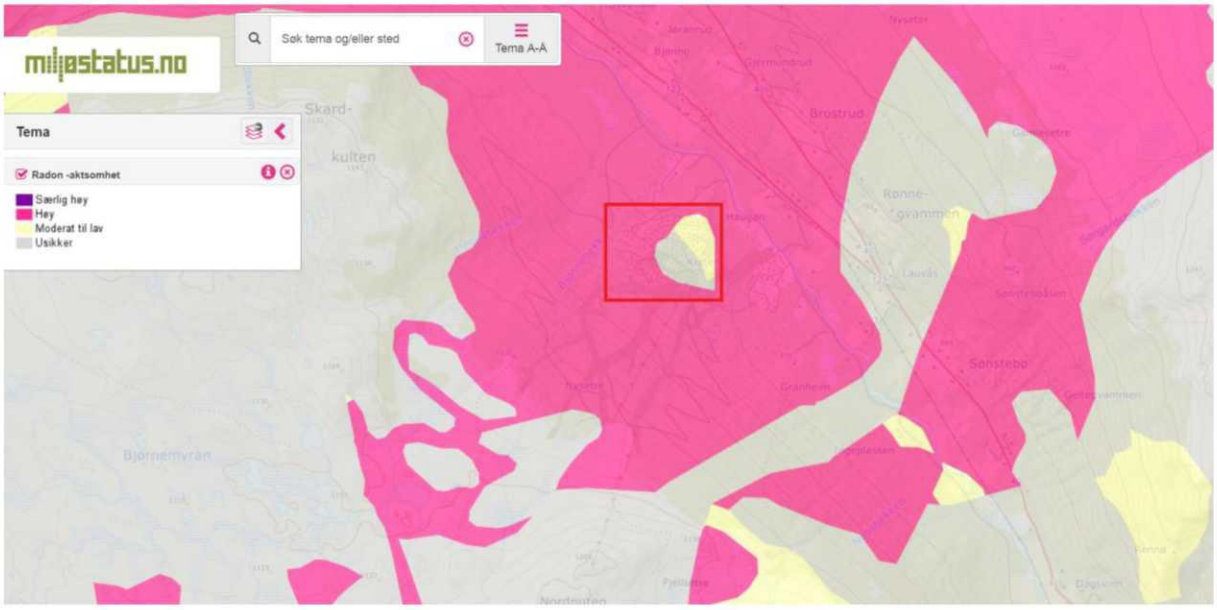
«Dersom det skal etableres ny bebyggelse innenfor disse sonene må det utføres tiltak, uavhengig av sikkerhetsklasse til nytt byggverk. Dette gjelder ikke utbedring av eksisterende teknisk infrastruktur slik som kabler, vann- og avløpsledninger, veger, stier- og løyper eller mindre terrengmessige tiltak på tomt.»

«Flomveier er identifisert på plankart. For å sikre en god overvannshåndtering, samt ta høyde for restrisiko / vann på avveie, må alle flomveier holdes åpne. Tiltak som kan ha negativ innvirkning på overvannshåndtering tillates ikke.»

«Detaljer for planlegging og utførelse av skred- og flomvernstiltak skal følge retningslinjer og føringer gitt i rapport «19269 – Skred- og flomfarevurdering i Uvdal alpinsenter» (utarbeidet av Skred AS), eventuelt supplert med ny utredning, før tiltak igangsettes. Eventuelle nyere ajourførte versjoner av rapporten skal benyttes.»

Hendelse nr. 2:

Radonkart viser at nivåene av radongass var satt som «høy». Opplysningene har ikke påvirket planforslaget i noen grad. Det er ikke satt egne planbestemmelser knyttet til dette, men dette hjemles i Byggteknisk forskrift (TEK 17), hvor det står at radongass må dokumenteres ytterligere og radonsperre legges.



Figur 14. Aktsomhetskart for radon viser nivåene kan være «høy», «moderat til lav» og «usikker» innenfor området (miljostatus.no).

Hendelse nr. 3:

Skog- og lyngbrann, og / eller brann i tilknytning bebyggelsen er en alvorlig trussel mot liv og helse, og det er gitt egne planbestemmelser tilknyttet temaet:

«Vannledninger skal dimensjoneres slik at brannvann sikres innenfor hele planområdet iht. kommunale føringer og / eller gjeldene lover og forskrifter. Det skal anlegges strategisk plassert brannkummer og / eller hydranter. Tiltakshaver og utbygger har ansvaret for å påses at forholdene ivaretas.»

Dessuten er det, som tidligere beskrevet, lagt vekt på en bygningsplassering som sikrer minimum 8 meter til bebyggelse til naboeiendom (også boder, garasjer m.m.), og som vil være et viktig avbøtende tiltak mot brannspredning:

«Alle bygninger, herunder garasje, bod, og / eller uthus eller lignende, skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart slik at det blir minimum 8 meter avstand til bygninger på naboeiendom - / tomt.»

Hendelse nr. 4:

Nød- og redningstjenester er avhengig av god fremkommelighet alle årstider. Planforslaget har regulerte kjøreveger som vil kunne ha stigning 1:10 og slakere (noen unntak gjelder, men ikke brattere enn 1:8 på korte strekninger) og god kapasitet på vegene med akseptable kjørebredde. Dette er implementert som egne planbestemmelsene:

«Det skal legges vekt på god fremkommelighet med akseptable stigningsforhold og utforming og det skal i denne sammenheng tas spesielt hensyn til tilgjengelighet for nødetater.»

Legevakt:

Legevakt for Nore og Uvdal, Sentrum 16, 3630 Rødberg
Distanse til reguleringsområde: ca. 26 km. Kjøretid (lovlig fart) ca. 24 min.

Politi / lensmannskontor:

Nore og Uvdal lensmannskontor, Kioskgården, 3630 Rødberg
Distanse til reguleringsområde: ca. 26 km. Kjøretid (lovlig fart) ca. 24 min.

Brannstasjon:

Rødberg brannstasjon, Sentrum 3, 3630 Rødberg
Distanse til reguleringsområde: ca.26 km. Kjøretid (lovlig fart) ca. 24 min.

Hendelse nr. 5:

Forhold i forbindelse med teknisk infrastruktur (vann- og avløp) og spesielt muligheten for forurensing av f. eks drikkevann (lekkasjer fra avløpssystemer etc.) er vurdert under denne hendelsen. Innenfor planområdet skal VA-systemer tilkoples som fellesanlegg, planlegges helhetlig, med godkjennelse av Nore og Uvdal kommune. Større fellesanlegg anses som den desidert sikreste løsningen mot forurensing, fordi sannsynligheten for forurensninger høynes ved mange enkeltanlegg. Det er knyttet planbestemmelser til dette temaet:

«Nye fritidsboliger skal ha høgstandard løsninger, dvs. innlagt strøm, vann og avløp, og skal tilknyttes felles vann- og avløpsnett.»

Eksisterende hovedledningsnett for vann- og avløp er innlagt på plankartet som hensynssone H410 «Krav vedrørende infrastruktur». Da vann- og avløpsledning flere steder ikke er innmålt er det knyttet en del usikkerhet for eksakt plassering, så derfor er hensynssonen innlagt med minimum 8 meters bredde fra senterlinje og tilknyttet følgende planbestemmelser;

«Innenfor hensynssonen ligger det eksisterende teknisk infrastruktur som vann- og avløpsledninger, kum, kabler etc. i grunnen. Med unntak av vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur tillates det ingen andre former for tiltak før det er gjort nærmere undersøkelser / innmåling av eksakte plassering for infrastruktur.»

«Med unntak av generell opparbeidelse og planering av tomt skal ingen bygningsmessige tiltak og / eller konstruksjoner plasseres nærmere enn 4 meter i fra vann- og avløpsledning. Ved alle tiltak er det tiltakshavers ansvar å sørge for at vann- og avløpsledninger, kabler etc ikke kommer til skade.»

Da stikkledninger ikke er innmålt er det også knyttet en mer generell bestemmelse for opparbeidelse av tomt;

«For opparbeidelse og planering av tomt skal det tas hensyn vann- og avløpsledninger og kabler i grunnen. Ingen bygningsmessige tiltak og / eller konstruksjoner skal plasseres nærmere enn 4 meter i fra vann- og avløpsledning eller kabler. Det er tiltakshavers ansvar å gjøre tilstrekkelig undersøkelser / innmåling før tiltak igangsettes.»

Hendelse nr. 6:

Eldre planløsning vil kunne tilfredsstille krav til kjørevegers oversiktlighet, stigningsforhold og sikkerhet. Noen av områdene for fritidsbebyggelse har blindveger med mindre trafikk.

8. Virkninger av planforslaget

Iht. plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift for konsekvensanalyser er det vurdert at planen ikke skal konsekvensutredes, men det er likevel gjennomført kvalitative vurderinger av noen av temaene fra ROS-analysen og en særskilt vurdering av naturmangfoldloven.

8.1 Virkninger på landskapsbildet

Reguleringsendringen anses ikke å ha negativt omfang på landskapsbildet. Området er i dag bebygget med frittliggende fritidsbebyggelse og leiligheter med forholdsvis høy tetthet. Det er vektlagt tiltak iht. planbestemmelser som skal hindre negative konsekvenser for sine omgivelser, og vurderingen er gjort i tråd med Den Europeiske Landskapskonvensjonen. Generelt gjelder tiltakene bestemmelser om at oppføring av fritidsbebyggelse og tilhørende bygningen skal ses i hensyn til eksisterende terreng.

8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

Det er satt krav i naturmangfoldloven kapittel II om redegjørelse for naturmangfoldet (§8-12), og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

Naturmangfoldlovens §8, kunnskapsgrunnlaget.

I følge Nml. § 8 skal offentlige beslutninger så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av

påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I denne planen er kunnskapsgrunnlaget benyttet, og det er ikke funnet opplysninger i databaser om naturverdier og biologisk mangfold, herunder arter som er rød- og svartlistet innenfor og / eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det vurderes at tiltaket ikke vil ha noen negative konsekvenser.

Naturmangfoldlovens §9, føre-var-prinsippet.

Under planleggingen er det tatt hensyn til «føre-var prinsippet» i NML § 9. Dette er tildels tatt inn i bestemmelsene, ved at naturmarken i størst mulig grad skal bevares, også innenfor private tomter,

og at terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig. Sett i et landskapsøkologisk perspektiv vil dette kunne bidra til mindre fragmentering av potensielt viktige biotoper som ikke er dokumentert, men som kan eksistere, og derfor større sannsynlighet for at disse opprettholdes i fremtiden (NML § 4 og § 5). Ingen inngrep kommer i konflikt med våtmarksområder.

Naturmangfoldlovens §10, økosystemtilnærming og samlet belastning.

Området er i stor grad bebygget, men det er vurdert at videre utbygging ikke kommer i konflikt med leveområder for truede eller nær truede arter og prinsippet om samlet belastning ihht § 10, og blir derfor ikke vurdert nærmere. Tiltaket vurderes ikke å ha vesentlig negativ virkning på økosystemet, og samlet belastning av utbyggingen vurderes å være liten. Planlegger mener også at dette er en tilstrekkelig undersøkelse for at den generelle aktsomhetsplikten i NML § 6 er overholdt.

Naturmangfoldlovens §11, kostandene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

Ifølge Nml §11 skal «Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Naturmangfoldlovens §12, økosystemtilnærming og samlet belastning.

De miljømessige konsekvensene av tiltaket anses for begrenset, utbyggingsmetodene er utprøvde og skadeomfanget ansees å være lite.

8.3 Virkninger på trafikkforhold

Trafikkøkning er vurdert å bli minimal da størstedelen av området er utbygget. Unntak vil kunne gjelde ved oppføring av større leilighetskomplekser med flere enheter, men det er vurdert at eksisterende vegnett har kapasitet (også utenfor planområde), og at vegene i området ved behov kan tilpasses standard med kjørebanebredde og sideareal som vist på plankart.

Lokalisering av infrastruktur er i tråd med kommunedelplan, og overordnede føringer og nasjonale retningslinjer, herunder samordnet areal- og transportplan.

8.4 Virkninger på barn og unges interesser

Selv om bebyggelsen oppleves tett, er det opprettholdt en grønnstruktur med mulighet for lek, og som dermed tar hensyn til barn og unge. Dessuten ivaretar alpinbakkene ved Uvdal skisenter barn- og unges interesser, og det er også god tilgjengelighet fra bebyggelsen. De mindre delområdene / feltene bidrar til at mindre adkomstveger innehar lekplassfunksjoner innerst i blindveger med liten trafikk.

Planlegger mener også at området for øvrig tar hensyn til barn og unges sikkerhet ved at vegene internt i området er oversiktlige, og at det vil etableres nødvendig frisikt i alle kryss iht. planbestemmelsene.

8.5 Virkninger for friluftsinteresser og daglig bruk av området

Planlegger mener at planforslaget ikke har negativt omfang for friluftsinteresser og daglig bruk av området. De omkringliggende LNFR- og alpinområdene (utenfor planområde) vil ha størst bruksfrekvens, men den interne grønnstrukturen innenfor planområdet fortsatt har bevarte stier- og løyper.

REV01J 19.11.2020

Joar-André Halling
Landskapsarkitekt
Plan & Ressurs AS

Nore og Uvdal kommune

Arkivsaksnr.: 2019/2578-54
Saksbehandler:
Lars Fullu

Ny sluttbehandling - Reguleringsplan ID 2018003 Uvdal Alpinsenter

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
18/2021	Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk	15.04.2021
33/2021	Kommunestyret	10.05.2021

Behandling i Kommunestyret – 10.05.2021:

Kommunalsjef for næring, miljø og kommunalteknikk orienterte til saken.

Innstillingen fra hovedutvalget for næring, miljø og kommunalteknikk ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret – 10.05.2021

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter. Samtidig oppheves reguleringsplan ID 1994605 Uvdal Alpinsenter.

2. Plankart er datert 25.09.2020. Reguleringsbestemmelser er datert 11.01.2021 og planbeskrivelse er datert 19.11.2020.

Behandling i Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk – 15.04.2021:

Teamleder for plan og byggesak Lars Fullu var tilstede og svarte på spørsmål til saken. Han orienterte om en endring i punkt 3.1.2. - ny 2. setning.

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk – 15.04.2021

1.Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter. Samtidig oppheves reguleringsplan ID 1994605 Uvdal Alpinsenter.

2.Plankart er datert 25.09.2020. Reguleringsbestemmelser er datert 11.01.2021 og planbeskrivelse er datert 19.11.2020.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter. Samtidig oppheves reguleringsplan ID 1994605 Uvdal Alpinsenter.

2. Plankart er datert 25.09.2020. Reguleringsbestemmelser er datert 11.01.2021 og planbeskrivelse er datert 19.11.2020.

Saksopplysninger:

Saken gjelder sluttbehandling av reguleringsplan ID 2018003 Uvdal Alpinsenter.

Forslag til reguleringsplan ID 2018003 Uvdal Alpinsenter ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i delegert vedtak nr. 349/2020, datert 02.07.2020.

Planforslaget er utarbeidet av Plan og Ressurs AS v/landskapsarkitekt Joar-André Halling på vegne av Miljøringen Feste AS. Reguleringsplanområdet omfatter deler av eiendommene gnr./bnr./fnr. 11/1, 11/2/1, 12/28, med flere.

Planforslaget behandles som en endring av detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-14, 1. ledd. Planforslaget er utarbeidet av fagkyndige jf. krav i § 12-3, 4. ledd. Den endrede reguleringsplanen har fått en ny plan ID 2018003. I forbindelse med vedtak om reguleringsplan vil gammel plan med ID1994605 oppheves.

Planområdet ligger i Jønndalen i Uvdal. Det ligger innenfor kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg og er der avsatt til byggeområde. Planforslaget vurderes å være i tråd med gjeldene kommunedelplan, og utløser ikke krav om konsekvens-utredning.

Hensikten med planarbeidet er en revisjon av plankart og planbestemmelser for bedre å kunne tilpasse seg fremtidig utnyttelse av planområde. Det har tidligere vært en rekke dispensasjonssaker innenfor planområdet, blant annet for utvidelse av fritidsbebyggelse og oppføring av bod. Oppdaterte planbestemmelsene vil gjøre det enklere å behandle søknader om boder i fremtiden. I tillegg er det foretatt en revisjon av plankartet for å sikre plass til alle hytter som har et festepunkt. Dette vil gjøre byggesaksbehandlingen i området lettere, ved at bebyggelsen må plasseres innenfor fastlagte byggegrenser.

Det ble avholdt oppstartsmøte for planarbeidet den 07.02.2018. Kunngjøring om planoppstart ble sendt ut i april 2018, med frist for tilbakemeldinger 01.06.2018. Det kom inn 10 merknader. Disse er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

Planforslaget erstatter gjeldende reguleringsplan ID1994605, Uvdal Alpinsenter. Det planlegges ingen nye enheter i området, men en tomt er flyttet noe for å kunne bebygges. Den opprinnelige planen karakteriseres av mange punktfester som ligger tett, og det har vært en utfordring å få plass til nye hytter ettersom utbyggingen har skjedd. Problemene har oppstått fordi bygningene er forskjøvet på festepunktet og dermed blir det dårligere plass til den neste som skal bygge. På bakgrunn av disse utfordringene ble det i NMK-sak 24/19 vedtatt bygge- og deleforbud i hele reguleringsplanen i påvente av den foreliggende endringen av reguleringsplanen.

De fleste tomtene i området er festetomter og har følgelig ingen naturlige grenser for plassering av bygninger. Det nye reguleringsplankartet har tegnet inn grenser mellom festetomtene med en byggegrense på 4 meter fra grensen, noe som sikrer at bygg ikke blir plassert nærmere hverandre enn 8 meter.

For frittliggende fritidsbebyggelse angir planbestemmelsene et maksimal bebygget areal (BYA) pr tomt på 191m2. Det tillates oppført inntil 2 bygninger pr. tomt/punktfeste der det er plass til det. BYA på hovedbygning kan være inntil 125 m2. Kjeller er tillatt. Sekundærbygning som garasje, bod, uthus eller lignende tillates oppført frittliggende med inntil 30 m2 BYA innenfor byggegrensen. I tillegg kommer areal til parkering som for hver tomt skal være min. 36 m2 BYA (2 biloppstillingsplasser).

Mønehøyden skal ikke overstige 5 meter over planert terreng. Garasje, bod, lager eller uthus kan ha mønehøyde på inntil 4 meter over planert terreng.

For de allerede fradelte tomtene øst i planområdet er det etter innspill i planprosessen tatt inn bestemmelser om at hovedbygningen kan være på inntil 150 m2 BYA. Bestemmelsen om tilleggsbygning og biloppstilling, samt mønehøyder er de samme som for festetomtene.

For konsentrert fritidsbebyggelse kan hvert av de tre feltene bygges ut med inntil 85% BYA. Mønehøyden skal ikke overstige 12 meter over planert terreng.

Reguleringsplanen inneholder også arealer avsatt til skianlegg, teknisk infrastruktur, kombinert bebyggelse og anleggsformål, næring/tjenesteyting, samt arealer til friluftsformål. Området for næring og tjenesteyting er nytt i planen og er tiltenkt serveringsvirksomhet og annen privat tjenesteyting.

Vei, vann og avløp er i hovedsak opparbeidet for hele planen. Området er koblet til kommunalt vann og avløp.

Det er utarbeidet egen ROS analyse for planområdet. Denne ligger som en del av planbeskrivelsen og vurderer 6 hendelser med hensyn på risiko og konsekvens. Hendelsene er som følger:
1) Flom og skred
2) Radon
3) Skog og lyngbrann
4) Nød- og redningstjenester
5) Teknisk infrastruktur
6) Trafikksikkerhet

Virkningene av planforslaget er også vurdert opp mot landskapsbildet, naturverdier og biologisk mangfold, trafikkforhold, barn og unges interesser og friluftsinteresser.

I forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn kom det inn 17 kommentarer til planforslaget. Utdrag av kommentarene er samlet i et eget dokument og kommentert av planlegger. Dokumentet ligger vedlagt saken. De aller fleste kommentarene har fått vurderinger fra planlegger som tilfredsstiller kravene i plan- og bygningslovens §12-12 første ledd som setter krav til .. «*hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt.*» I vurderingen vil tilbakemeldingene fra planlegger kommenteres, samtidig som resterende innkomne kommentarer vil bli vurdert.

Vurdering:

Forslag til reguleringsplan ID 2018003 Uvdal Alpinsenter legges frem for sluttvedtak i Kommunestyret, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Det ble i NMK-sak 24/19 vedtatt bygge- og deleforbud i hele den gjeldende reguleringsplanen for området. Dette ble gjort fordi det var oppstått store problemer med å saksbehandle nye byggesaker i området. Planforslaget ligger nå klart til sluttvedtak med

oppdaterte planbestemmelser og et plankart som viser hvilke arealer som kan utnyttes på hvert enkelt punktfeste/tomt. Dette vil medføre en forenklet saksbehandling av byggesaker i området. Planforslaget inneholder ingen nye tomter, men én tomt er flyttet på for å kunne bygges på. De fleste tomtene er allerede bebygget og infrastrukturen er i all hovedsak utbygget.

Planområdet ligger i et terreng som i NVEs kart er registrert med fare for skred. Det er utarbeidet en skredrapport som er lagt til grunn for utarbeidelsen av planen. Det er også lagt inn flomveier for håndtere overvann i det tett bebyggede området. Skredrapporten ligger vedlagt saken.

Planendringen innebærer en økning av arealbruken i et allerede tett utbygget område. Bestemmelsene endres fra 100 m2 boflate til 125 m2 BYA (150m2 for deler av området), og det blir i tillegg mulig å sette opp et uthus på inntil 30 m2 BYA på tomter der det er plass til det. Byggegrensene på hver tomt begrenser imidlertid utnyttingen av tomtene og gjør at det blir en god avstand mellom bygningene. Denne avstanden er viktig både av brannvernmessige hensyn, for å sikre beredskapen i et tett utbygget område og for å sikre stier og kommunikasjonsårer intern til planområdet.

I den vedlagte oversikten over kommentarer til den offentlige utleggingen har planlegger gått inn i de ulike kommentarene og gitt sine tilbakemeldinger. Enkelte kommentarer har ført til endringer i kart og bestemmelser. I utarbeidelsen av en slik plan er det flere motstridende hensyn og det vil være vanskelig å kunne oppfylle alle ønsker. Plassering av grenser og størrelse på tomter er noe av det som har fått flest tilbakemeldinger. Det er påpekt at tomtefesteloven sikrer fester tilgang til et mål rundt hytten og dermed et eksklusivt uteareal. I et så tett bebygget område som i denne reguleringsplanen vil det ikke være mulig å sikre hver hytte så store arealer. Tomtefesteloven sikrer at fester og bortfester skal være enige om tiltak innenfor et mål, men i situasjoner der festepunktene ligger så tett som i denne planen må ikke hver festetomt tildeles ett mål tomt. Dette bør alle festerne i området ha forstått tidligere. Ved å plassere hyttene innenfor klart definerte grenser vil det også være enklere å behandle eventuelle framtidige saker angående fradeling av tomter.

Det er også klaget over at det enkelte steder blir for liten plass til hyttene. Tomtene skal være utarbeidet på en slik måte at det sikres plass til alle. Det er bare en festetomt som er flyttet og som gir litt dårligere plass for eksisterende hytter, men ellers bidrar endringene til å gjøre området mer oversiktlig og forutsigbart med tanke på videre utbygging. Det være seg nye fritidsboliger eller uthus. Noen vil med denne planendringen få plass til uthus og andre ikke.

Noen av de innkomne kommentarene er ikke utfyllende kommentert av planlegger og her følger kommunedirektørens vurdering av dem:

Espen Kvarud 17.08.2020: (for fullstendig innspill se vedlegg)

1) Delegert vedtak 349-2020. Planstiller og Kommune har ikke fulgt opp regjeringens bestemmelser for denne type saker. Det er en store avvik i forhold til gjeldene regelverk for utarbeidelse for denne type saker. Dette gjelder også ved saksbehandling første gang i 2018. Og virker å være en gjennomgående trend i plansaker i Kommunen.

   Kommentar:
   Siden dette punktet ikke eksemplifiseres er det vanskelig å vite hva som er gjort galt i saksbehandlingen. Fylkesmannen har da heller ikke gitt uttrykk for saksbehandlingsfeil i sin kommentar til reguleringsplanen.

2) Planbeskrivelse. Behandlingen som er utført tidligere (2018) og detaljene fremmet i forslaget er ikke utført etter gjeldene veiledninger.

Kommentar:
Samme som for punkt 1.

3) Planbeskrivelse. Det ble tidlig i planlegging (2018) gjort innspill om ønske å øke areal og høyde fra en minoritets eier til å øke areal og høyde. Svar gjengitt i planbeskrivelse fra forslagstiller er ikke basert på kunnskap om eksisterende forhold, eksisterende planbestemmelser, overordnede planbestemmelser og gjeldende kommunestyrevedtak.

   Kommentar:
   Nye bestemmelser om BYA på tomtene, samt mønehøyder er utarbeidet i samarbeid med kommunen og gir uttrykk for hvor stor grad av utnytting det er ønskelig å ha i området.

4) Planbestemmelser. Hvordan planbestemmelser er håndtert. Hvor det viser til økning av arealutnyttelsen i forhold til tidligere planbestemmelser i beskrivelsen både fra forslagstiller og kommune. Plan bestemmelsene gir en minking av areal utnyttelsen i forhold til tidligere planbestemmelser. Påstand i planforslag om 125 m2 BYA gir en økning i forhold til 100 m2 PROM (tidligere kalt BOA/Boflate/boligareal) i tidlige plan. Medfører ikke riktighet. Planen gir en reduksjon i henhold til eksisterende plan. Her villeder kommune og plankonsulent oss.

   Kommentar:
   I tillegg til kommentar fra planlegger vil kommunen gjøre oppmerksom på at det i området er gjort en tolkning av at «boflate» i de gamle reguleringsbestemmelsene skulle regnes som BRA.

5) Planbestemmelser. Bruk og tolkning av gjeldende lovverk i planforslag.

   Kommentar:
   Når det gjelder medvirkning fra interessenter i planområdet så er reguleringsplanen varslet og hørt i henhold til de regler som er satt for behandling av reguleringsplaner. Som tidligere nevnt er det heller ikke kommet tilbakemeldinger fra offentlige myndigheter som skulle tilsi at planbehandlingen ikke har vært tilstrekkelig. Planbehandlingen tar hensyn til alle parter, men det er ikke alle kommentarer som blir tatt inn i endelig plan.

6) Planbestemmelser. Manglende innsyn i dispensasjons-saker kommunen har godkjent innenfor planområde. Kommuneplan, områdeplan og andre reguleringsplaner i nærområdet.

   Kommentar:
   En planendring kan velge å ta hensyn til allerede gitte dispensasjoner eller bestemmelser i tilstøtende planer, men dette er ingen regel. I denne planen er det ønskelig å komme bort fra en utvikling som er preget av dispensasjoner og samtidig beskrive hva man tenker at området tåler med tanke på arealer og høyder.

7) Planbestemmelser. Mønehøyde fritidsbebyggelse - Frittliggende. Ikke i samsvar med andre reguleringsplaner, kommuneplan eller Kommunestyrevedtak.

   Kommentar:
   Uavhengig av hva som er oppført tidligere er det i behandlingen av denne saken satt en begrensning på mønehøyde på 5 meter over planert terreng. «Planert terreng» er i tråd med kommuneplanens bestemmelser for området og er stort sett

lettere å forholde seg til ved utregning av mønehøyden. En mønehøyde på 5 meter vil gi begrensninger i hvilke typer hytter som kan settes opp i området, men anses å være tilstrekkelig.

8) Planbestemmelser. Man skal rette forbud mot flaggstang og portalstolper. Men har utelatt parabol. I dag leveres det fiber i planområdet. Det er ikke hensyntatt.

   Kommentar:
   Parabolantenne på vegg vil være tillatt, men ikke på en høy stang utenfor eller i tilknytning til hytten. Som kommentaren nevner er det fiber i området og det antas at det ikke er stort behov for parabol i det videre.

9) Planbestemmelser. Det er lagt føringer for å begrense bærekraft / miljøavtrykk. Ved å begrense muligheten å ha solcelleanlegg på tak. Ett åpenbart avvik forhold til kommuneplanen.

   Kommentar:
   Dette er endret i planbestemmelsene.

10) Planbestemmelser. Fritidsbebyggelse – Konsentrert. Tolkning av arealer for trafikkarealer og parkering, både overflate- og parkeringskjeller, regnes ikke med i grad av utnytting (% BYA). Er ikke i henhold til gjeldene lovverk.

    Kommentar:
    Dette er endret i planbestemmelsene.

11) Planbestemmelser. Fritidsbebyggelse – Konsentrert. Ikke i samsvar med andre reguleringsplaner, kommuneplan eller Kommunestyrevedtak. Det skal tillates mønehøyde som åpenbart vil være til sjenanse for ett større antall hytter som ligger ved BFK1-3.

    Kommentar:
    Kommunedelplanen for området sier at mønehøyder og utnyttelsesgrad skal avgjøres i den enkelte reguleringsplan. Arealene er også i eksisterende bebyggelsesplan avsatt til leiligheter, så naboer har visst hva som kan bygges her.

12) I Planbestemmelser. Fritidsbebyggelse – Konsentrert. Er det tillat med: Det kan brukes naturstein, glass og stål på fasaden som del av det arkitektoniske uttrykket. Det arkitektoniske uttrykket bør gjenspeile også i kravet til Fritidsbebyggelse – frittliggende. Disse bør ha samme utrykk.

    Kommentar:
    Det er ingenting i veien med å ha forskjellige bestemmelser for fasader for ulike formål.

13) Planbestemmelser. 3.1.3 skianlegg. Mangler begrensninger på mønehøyde og takvinkel på drifts-bygninger.

    Kommentar:
    Det vil være vanskelig å forutse behovet for nødvendige installasjoner i dette arealet. Høyde og arealbegrensninger vil derfor måtte vurderes i byggesaken.

14) Planbestemmelser. 4.1.1 Ras- og skredfare (H310) og Flomfare (H320) er det kun nevnt begrensning som bestiller av planen står for (Infrastruktur). Dette gjelder ikke for andre berørte parter/eiere. Denne tekst om begrensninger bør også omfatte eks. bygninger. Det bør også settes krav til planlegging/sikringsarbeid ved etablering ny infrastruktur. Slik at krav likestilles med bygninger.

Kommentar:
Dette punktet reguleres av plan- og bygningsloven. Det vil ikke bli gitt tillatelse til noen nye tiltak innenfor H310 eller H320 uten at det kan dokumenteres at byggegrunnen er sikker. Dette vil også gjelde for opparbeidelse av nye veier.

15) Plankart. Plan utarbeider er gjort oppmerksom på avvik i plan sommer 2019. Som ikke er fulgt opp i nåværende plan.

Kommentar:
Kommentert av planlegger.

16) Plankart. I mange tilfeller er det etablert tomtegrense mellom to hytter hvor det i dag er parkering til den ene hytten. Eksisterende parkeringsarealer i plankart er hytter ikke avmerket. Og ikke hensyntatt i plankartet. Hvordan dette skal løses i praksis dersom bortfester velger å selge den ene berørte tomten på ett senere tidspunkt er ikke hensyntatt i planene.

Kommentar:
Kommentert av planlegger.

17) Plankart. Plankartet er tegnet på en slik måte at det gir mest mulig begrensning for å etablere nytt areal. Enn å legge til rette for utnyttelse av terrenget rundt den enkelte hytte.

Kommentar:
Kommentert av planlegger.

Øyvind Larsen 16.08.2020:

Vi har to tomter i gjeldende område, en er bebygd 11/1/165 (195 iht til nytt plankart tilknyttet forslag til reg plan) og 11/1/171 (mulig H310 2 iht til nytt plankart tilknyttet forslag til reg plan). Sistnevnte tomt er ikke tegnet inn som foreslått tomteareal tilsvarende bebygd tomt 11/1/165. Hva skyldes dette?

Kommentar fra planlegger:
«Dette skyldes at hjemmelshaver tidligere har kjøpt rettigheter til å bygge på festepunktet det påpekes, og at bebyggelsen er ført mot dette punktet (sørøst) i dag. Bebyggelsen ligger med andre ord i dag innenfor to festepunkter. Det er derfor ikke mulig å få tildelt enda et tomteareal, og heller er det ikke plass mot sørøst.»

Kommentar:
Det er ifølge kommentar fra planlegger ikke tegnet inn noen tomt i tilknytning til festepunktet da det tidligere er godtatt å bygge ett bygg over begge festepunktene. Ingen festepunkt vil bli slettet med vedtak av denne planen og framtiden til det aktuelle festepunktet vil være et privatrettslig forhold som må avklares mellom fester og bortfester.

Tove og Jan Sverre Karlsen, 15.08.2020:

Konklusjon
«Forslag til ny reguleringsplan oppfattes som en nødvendighet for å rydde opp i en situasjon som har oppstått fordi kommunen har hatt en liberal og lite helhetlig dispensasjonspraksis, som har uthulet og svekket gjeldende reguleringsplanen som overordnet styringsverktøy. Konsekvensen av dette medførte at det ble

nedlagt midlertidig bygge- og deleforbud i området inntil en ny reguleringsplan forelå.» «Det må dermed bemerkes at det er beklagelig hvis kommunen godkjenner et planforslag som medfører en større nedbygging av hyttefeltene i Uvdal alpinsenter og som bryter med prinsipielle natur- og landskapshensyn, samt hensynssoner for flomfare.» «Nytt forslag til reguleringsplan bærer preg av at man vektlegger bortfester og utbyggers interesser i større grad enn bevaring av områdets karakter og naturhensyn.» «Fester av tomt 167, 168 og 169 blir direkte berørt av endringene i planforslaget, da festetomt (168) må flyttes, da det ikke er areal til å bebygge den. Det må utarbeides en konsekvensanalyse for de aktuelle festetomtene med tilhørende naboer i dette feltet (festetomt 167-179) for å kartlegge eiendommenes arealutnyttelse, adkomst, parkering og arealdisponering før og etter reguleringsendringen. Dette må gjøres før videre saksbehandling og sendes på ny høring til berørte parter for uttalelse.»

Kommentar:
Det ble nedlagt bygge- og deleforbud fordi det etter hvert ble veldig krevende å få plassert nye fritidsboliger på de gjenværende festepunkter. Tomt 168 er flyttet for få til et byggbart område og ny plassering gir mulighet for dette. Det anses derfor som forsvarlig å flytte tomten. Grenselinjer og byggegrenser er trukket i dette området på lik linje som i resten av planen og det anses derfor ikke som nødvendig med noen egen konsekvensanalyse for dette området da utfordringene ikke er større her enn i andre deler av planen.

Området er nå også skred- og flomutredet og det er lagt inn hensynssoner i kartet som påvirker den videre bruken av arealene. Hensynssonene kan bare bebygges hvis det kan vises til gjennomførte tiltak for å ivareta byggesikker grunn. Overvannshåndtering er en utfordring fordi det også kan ramme en nabo, og det er derfor viktig at det er etablert hensynssoner som viser hvor overvannet antas å ta veien.

Selv om det nå er anlagt byggegrenser som skal sikre avstand mellom bygningene kan det oppstå tilfeller hvor bygninger kommer nærmere hverandre enn 8 meter. Dette vil kunne tillates så lenge det gjennomføres adekvat brannsikring av nye bygninger der dette er påkrevet.

Etter innspill fra Viken fylkeskommune er det tatt inn i bestemmelsene at det ikke er tillatt å etablere handel med volumvarer i området for næring og tjenesteyting. Mattilsynet hadde ingen spesielle kommentarer til planendringen. Fylkesmannen i Oslo og Viken bemerket at Skred-rapporten ikke var tilgjengelig ved utlegging til offentlig ettersyn. Det er ved gjennomgang av rapporten sikret at de utfordringer som er nevnt er behandlet på en tilfredsstillende måte og at hensynssoner er tegnet inn i reguleringsplankartet. Fylkesmannen bemerket videre at to registreringer av viktig naturmangfold i området ikke var beskrevet i vedtak om utlegging til offentlig ettersyn. Ved sjekk av naturbasekartet fra Miljødirektoratet finnes det registreringer av henholdsvis Svarttopp og Setermjelt i planområdet. Disse er imidlertid listet som LC (livskraftige) i Rødlisten og er i henhold til kommunikasjon med Artsdatabanken ikke spesielt viktig.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart 24.11.2020. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes oppfylt, og føre-var-prinsippet i § 9 tillegges mindre vekt. I henhold til § 10 skal den samlete belastningen på økosystemet vurderes. Den samlede belastningen er vurdert gjennom kommunedelplan. Siden planforslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplan, vurderes samtidig den samlede belastningen å være akseptabel. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

Planforslaget vurderes å være tilstrekkelig utredet, og det ligger til rette for å sluttgodkjenne forslag til reguleringsplan ID 2018003, Uvdal Alpinsenter.

Vedlegg

1 Planbeskrivelse 19.11.2020
2 ØL1709 merknader.pdf
3 19268-01-2 Skred- og flomfarevurdering i Uvdal alpinsenter, samlet.pdf
4 Planbestemmelser UA 11.01.2021
5 ØL1709_plankart_Uvdal-alpinsenter_01I_25.09.2020 - endring 2

Nore og Uvdal kommune
Postadresse: Sentrum 16, 3630 Rødberg
Telefon: 31 02 40 00
E-post: post@nore-og-uvdal.kommune.no

Dato: 03.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**11**	Bnr:	**1**	Fnr:	**42**	Snr:	**0**
Adresse:	**Grevlingkroken 10, 3632 UVDAL**						

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

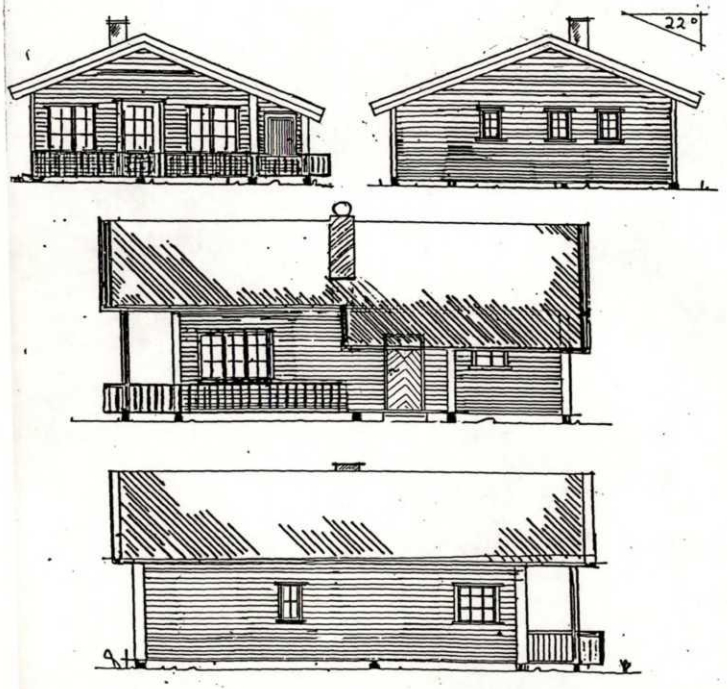
☐ **Det foreligger ferdigattest for originalt bygg**
☐ **Det foreligger midlertidig brukstillatelse for originalt bygg**
☐ **Det foreligger søknad for originalt bygg**

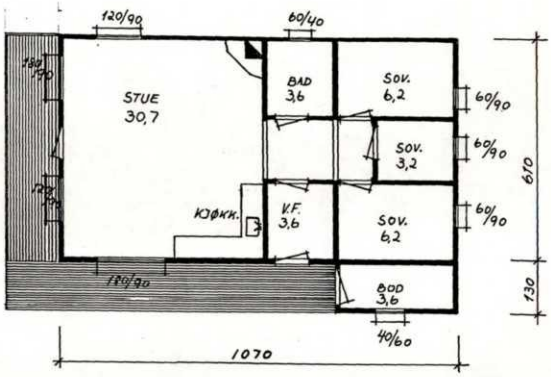
☒ **Evt. sammendrag av søknader/byggeanmeldelser/melding om mindre byggearbeider på eiendommen:**

Beskrivelse av tiltak	Dato fra godkjenning
Foreligger ikke ferdigattest. Matrikkelstatus er tatt i bruk 01.09.1987 før krav om ferdigattest.	-

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





Godkjent av
BYGNINGSSJEFEN I NORE OG UVDAL
I henhold til delegasjon av myndighet.
Sak nr. 87/81, Dato 15/4 Sign.

Dato 11.03.87	Konstr./Tegnet F.W.	Tracet Petzet	Målestokk 1:100	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
NORGESHYTTEN A/S NUMEDAL ALPINSENTER TOMT NR. 12			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

A

3 2 1

Nore og Uvdal kommune
Postadresse: Sentrum 16, 3630 Rødberg
Telefon: 31 02 40 00
E-post: post@nore-og-uvdal.kommune.no

Dato: 03.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning vann og avløp/andre tilknytninger

Gnr:	**11**	Bnr:	**1**	Fnr:	**42**	Snr:	**0**
Adresse:	**Grevlingkroken 10, 3632 UVDAL**						

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Nore og Uvdal kommune

Vann	Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett Eiendommen har etablert utslipp Eiendommen har godkjent utslipp
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nore og Uvdal kommune
Postadresse: Sentrum 16, 3630 Rødberg
Telefon: 31 02 40 00
E-post: post@nore-og-uvdal.kommune.no

Dato: 03.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Gnr:	**11**	Bnr:	**1**	Fnr:	**42**	Snr:	**0**
Adresse:	**Grevlingkroken 10, 3632 UVDAL**						

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Nore og Uvdal kommune

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	31m3	4739
Vann - variabel del	27	
Vannmålerleie	Årlig leie	460
Avløp	31m3	6705
Avløp - variabel del	30	
Renovasjon		3750
Branntilsyn, feiing		742
Eiendomsskatt		0

Vannmåler: Ja
Sist avlest dato [dd.mm.åååå]: 31122025
Sist avlest målerstand (kubikkmeter): 32

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TINGLYSTE DOKUMENTER

DAGBOKSKORT
15 AUG 84 04230
SORENSKRIVEREN I
KONGSBERG

F E S T E A V T A L E

Brita Bøckmann Haugen (BH), fester herved til Numedal Alpinsenter A/S (NA), feste nr. 3.3. av sin eiendom gnr. 11, bnr. 1 i Uvdal. Det festede areal er på .....da.

Håndgivelsesavtale av 1.3.83, tinglyst den ..... inngår som en del denne festeavtale med alle aktuell bestemmelser som der er inntatt.

Der det er motstrid mellom den opprinnelige håndgivelsesavtale og denne festeavtale skal sistnevnte gå foran.

Betaling i h.t. håndgivelsesavtalens punkt IV beregnes i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan og bebyggelsesplan for området.

Festeavgiften for hele området begynner å løpe fra den dato første utbyggingen av det festede område tar til. Festeavgiften forfaller til betaling første gang så snart den første del av skiheisanlegget er driftsklar, dog senest den 15.02.1986. Basisår for indeksregulering er mars 1982.

Bygging av veianlegg som Nore og Uvdal kommune betaler, medfører ikke alene at festeavgiften begynner å løpe eller bringes til forfall

Leiebeløpet beregnes individuelt for BH og betales direkte fra NA til BH så langt dette er forenlig med avtaler allerede inngått med andre grunneiere. Alle arealmålinger foretas av kommunens tekniske etat.

Ved fremfeste av arel til fritidshus og tilhørende innretninger skal NA på ethvert tidspunkt nærværende avtale løper, ha rett å foreta fremfeste for en periode på 80 år. NA utsteder fremfestekontrakter.

1. De områder som i reguleringsplan av..... er regulert til hyttebebyggelse, er inntegnet med rødt på vedlagte kartutsnitt som er en del av denne avtale. Kartbilaget er signert av partene til identifikasjon.

   a. Utenfor de inntegnede områder står BH fritt til i fremtiden å oppføre hytter i den utstrekning offentlige myndigheter tillater dette.

      I tilfelle det foreligger tekniske muligheter, skal det for disse hytter kunne tilknyttes vann og kloakk, samt elektrisitet, på det eksisterende anlegg tilhørende NA mot rimelig refusjon. Eksisterende veisystem frem til disse hyttene skal kunne benyttes vederlagsfritt.

      BH skal ha rett, vederlagsfritt, men ingen plikt, til å benytte arkitekttegninger fra de øvrige bygningene i feltet.

   b. BH skal ha rett til selv å bygge 10 av de hytter som er planlagt innenfor reguleringsfeltet, inntegnet med rødt på kartbilaget, jfr. ovenfor.

      For disse hytter skal BH ha fri tilknytning til vei, vann, kloakk og strøm og være fritatt for å delta i driftskost-

nadene for samme.

BH skal fritt kunne velge de hyttetomter hun måtte ønske.

BH skal selv ha anledning til å velge fremtidsplan for bebyggelse av tomtene.

NA er ansvarlig for at utbyggingen av området forøvrig ikke blokkerer mulighetene for å utbygge de 10 tomtene senere hen.

BH skal ha rett til å selge disse hyttene og inngå feste-kontrakt direkte med fremtidige eiere.

2. BH skal ha rett til fri tilknytning for avløp og strøm for fremtidig campingplass for campingvogner på et område angitt med grønt på vedlagte kartutsnitt.

3. Ved avtalens opphør - uansett årsak - skal følgende gjelde:

   a. Veisystemet tilfaller BH vederlagsfritt.

   b. Bygninger og installasjoner skal BH ha rett, men ingen plikt, til å overta etter takst. Taksten foretas etter skjønn slik nærmere angitt i tomtefesteloven.

4. Eiendommen gnr. 11, bnr. 1 skal ha frikort til benyttelse av heisanlegget.

5. Eiendommen gnr. 11, bnr. 1 skal ha fortrinnsrett til på like vilkår å forestå levering av ved og brøyting av vei på det festede areal i forbindelse med anlegg og drift av alpinsenteret.

6. BH har vederlagsfri rett til bruk av veisystemene i forbindelse med utnyttelse av sine eiendommer.

7. Der det er nødvendig av hensyn til gjerdingen for beitende fe, skal det i veiene innlegges ferister.

8. NA erklærer seg innforstått med ikke å ekspropiere til tilleggs-rettigheter.

9. Denne avtale og avtalen av 1.3.83 gir ingen rettigheter utover det areal som er festet. NA kan ikke ved pantsettelse eller på annen måte forføye over rettigheter som går ut over denne avtale og som refererer seg til annet enn det nevnte areal.

10. Der BH er omtalt i denne avtale skal tilsvarende gjelde så langt det passer for senere eiere av eiendommen.

11. Hvis det oppstår tvist om forståelse av ett eller flere punkter i denne avtale, avgjøres tvisten ved voldgift etter tvistemåls-lovens regler.

12. Håndgivelsesavtalen av 1.3.83 omfatter ikke det areal angitt med blått på vedlagte kartutsnitt. For dette arealet gjelder følgende i tillegg til det som er bestemt i håndgivelsesavtalen av 1.3.1983 og denne festeavtale:

B.B.H.

NA får rett til å anlegge vei over arealet slik det fremgår av kartutsnittet på følgende vilkår:

Leiebeløpet, kr. 600,- pr. da, for det areal som veien beslaglegger over tilleggsarealet betales straks etter anleggsstart. Det avtales en separat pris for disse arealene.

NA får rett til å utnytte til hytte- og annen bebyggelse området ovenfor.....strek på vedlagte kartutsnitt, ca. kote 700.

Festeavgiften for de hyttetomter som blir lagt på dette arealet skal være kr. 1.000,- pr. hytte inntil 100m^2, og utover dette kr. 10,- pr. m2. Festeavgiften forfaller senest når arbeidene med disse hyttetomtene starter, hvis avgiften ikke allerede er forfalt etter hovedavtalen. Avgiften betales direkte til BH. Det fastholdes at det ikke skal utbygges arealer nedenfor kote 700.

Det tømmer som avvirkes i traseen og hele totalarealet forøvrig, skal leveres fritt og sortert s skur, slip og ved, tilgjengelig for transport fra vei.. Det forutsettes at det blir anlagt en leggeplass.

Det forutsettes ellers at anleggsarbeidene blir utført på en mest mulig skånsom måte, særlig med utforming av skråninger og fjellsprengninger som ikke må skade omstående skog.
Grensemerker skal bevares.

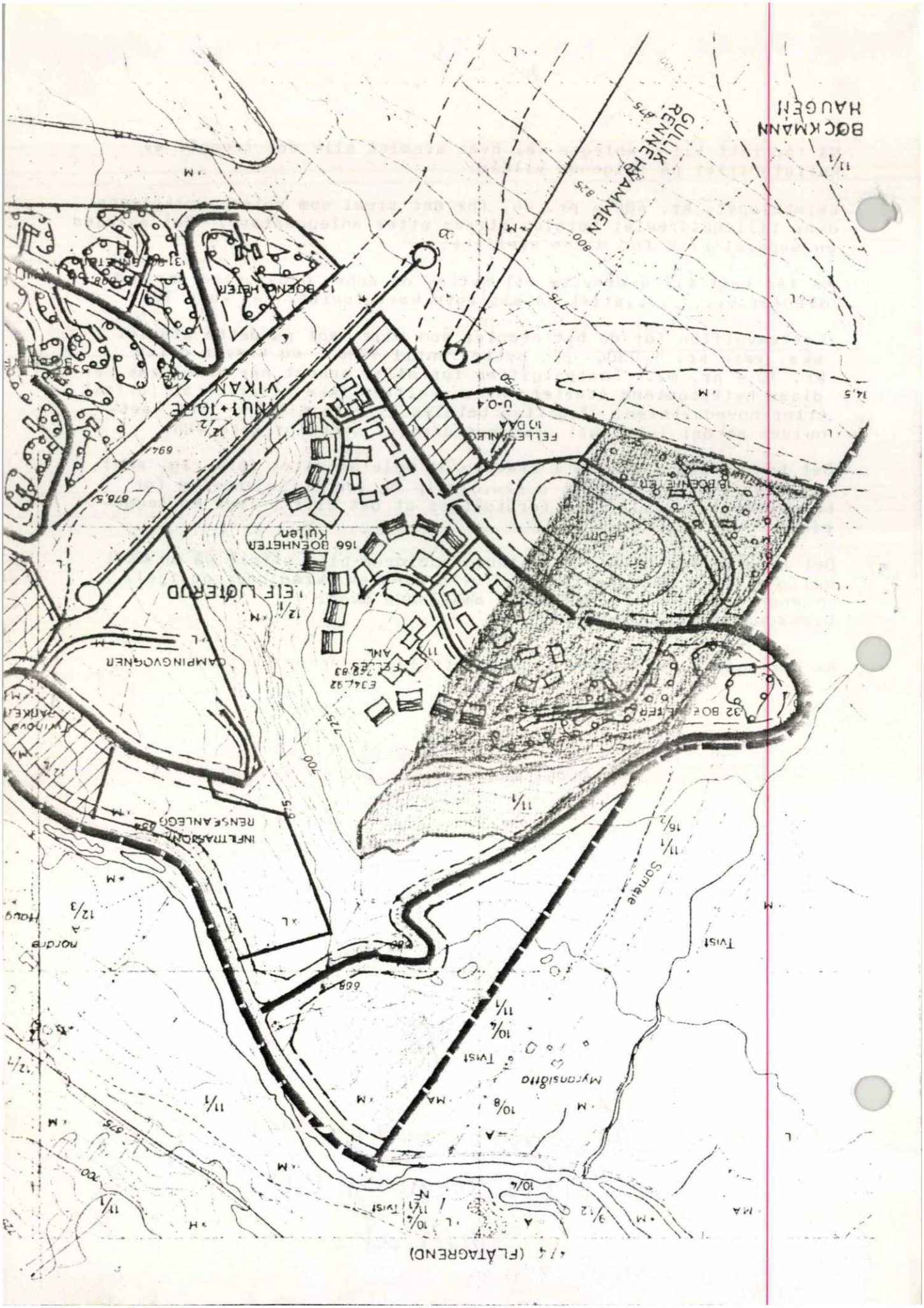
NA bærer alle kostnadene ved opprettelse av denne kontrakt.

Uvdal den 3/8-84

Brita Bøckmann Haugen
Brita Bøckmann Haugen

Numedal Alpinsenter A/S

Underskriften bekreftes
Uvdal 3/8-84
STEIN GRIMSRUD
advokat.


BOCKMANN
HAUGEN
GULLIK
RENNE HAMMEN
VIKAN
ELF LJOTERUD
CAMPINGVOGNER
INFLYTTASJON
RENSEANLEGG
Myrgrensibtiq
Twist
Sommerie
(FLATAGRENDI)

DAGBOKFØRT
10 SEP 84 04787
SORENSKRIVERKONTORET I KONGSBERG

FREMFESTEAVTALE

1. Numedal Alpinsenter A/S, heretter kalt NA, fester av
gnr.....11.....bnr.....1....festenr..35..har
fremfestet tomt nr...12.....til
Navn.....Terje Åstvedt.....
Adresse...3632 Uvdal.....
Personnr..301052 [redacted].....
Tomten ligger i området regulert til Alpinsenter.
Tomten gies gnr.....11.....bnr.....1.....festenr..42...
Tomten er i samsvar med kartforretning av 25.04.84.
Tomten er koordinatbestemt til x=.....y=.....

2. Festeavgiften betales med kr. 1.600,- pr. år, som erlegges forskuddsvis innen 15.01. hvert år. Festetiden er 80 år.

Festeavgiften reguleres i henhold til konsumprisindeksen fra Statistisk Sentralbyrå.

Til dekning av vei, vann og kloakk, renovasjon m.v betales kr. 600,- pr. år. Dette beløp erlegges sammen med festeavgiften innen 15.01. hvert år. Beløpet reguleres i h.t. dokumentert utvikling i kostnadsnivået.

For et års skyldige avgifter ha's 1ste priormtets pant i feste med tilhørende bygning.

3. Under feste kan oppføres fritidsbolig. Tomten overtas av festeren med ferdig opparbeidet atkomstvei, vann og kloakk fremført til tomtegrensen.

4. Festeren er bundet av reguleringsplanen av 07.03.84, og bebyggelsesplanen tinglyst 26.04.84.
NA står i forhold til fester fritt i å endre reguleringsplanen.

5. Hvis festeren ønsker å overføre festerettighetene med påstående bygning, skal NA godkjenne overdragelsen.

6. Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift hos Sorenskriveren, Sorenskriveren i Kongsberg oppnevner tre - 3 - voldgiftsmenn og utpeker formannen.

7. Tinglysning av festekontrakt dekkes av fester.

Uvdal den 18/8 - 84.

Numedal Alpinsenter as
fremfester

Terje Åstvedt
fester

Rett underskrift bekreftes:

Brita Sommer 1952

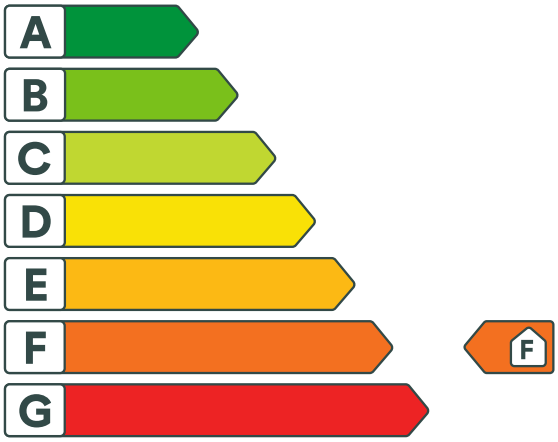
ENERGIATTEST

enova

Energiattest



Adresse **Grevlingkroken 10, 3632 UVDAL**	
Dato for energimerking **16.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322011**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8101094**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **379,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **458,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 313 kWh**

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grevlingkroken 10, 3632 Uvdal
Gnr. 11, Bnr. 1, Fnr. 42, Nore Og Uvdal kommune.

Oppdragsnummer:
315260126

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Ådne Holestøl Hognerud

Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 922 08 195

E-post: adne.holestol.hognerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
